

tivamente recurso de reposición en el plazo de un mes ante este Ayuntamiento, contado a partir del día siguiente al de su publicación.

En caso de no considerarse oportuno la interposición del Recurso de Reposición, cabrá interponer Recurso Contencioso Administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que crea que le asiste.

Torreveja, 15 de junio de 2004.

El Alcalde Presidente, Pedro Hernández Mateo.

0416977

AYUNTAMIENTO VALL DE EBO

EDICTO

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día diecisiete de mayo de dos mil cuatro, acordó aprobar, con carácter provisional, la modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por ocupación de terrenos de uso público local con mercancías, materiales de construcción, escombros, contenedores, puntales, andamios y otras instalaciones análogas.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el expediente permanecerá expuesto al público durante el plazo de treinta días hábiles, a fin de que los interesados puedan examinar los expedientes y presentar las reclamaciones que se estimen oportunas.

En el caso de no presentarse reclamaciones, la aprobación provisional quedará elevada automáticamente a definitiva, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17, apartado 3, de la citada Ley.

Vall d'Ebo, 25 de mayo de 2004.

El Alcalde. Rubricado.

0416837

AYUNTAMIENTO DE VILLAJYOYA

EDICTO

Por el que se hace público la aprobación del programa de actuación integrada del sector PP-26 "Casino" del P.G.O.U. de Villajoyosa, el acuerdo de subrogación y estimación de recurso de reposición y la normativa de su plan parcial.

Por medio del presente anuncio, y a los efectos previstos en el artículo 59.2 de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, se hace público, que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria, celebrada el día 3 de abril de 2003, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"PLE P-2003/00471

6.- Proposada de programación del sector PP-26

Antecedentes:

1º.- 21-03-2003.- Propuesta del Concejal delegado de Urbanismo sobre el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector PP-26 "Casino del PGOU de Villajoyosa.

2º.- 27-03-2003.- Dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras, Servicios Técnicos, Polígono Industrial y Medio Ambiente.

Por todo ello, se acuerda por:

10 votos a favor de Partido Popular: (don José Miguel Llorca Senabre, don Pedro Llinares Alemañ, don Amadeo Sánchez Martínez, doña Josefa Alemañ Ponsoda, don Marcos M. Santapau López, don Pedro Alemañ Pérez, doña Dolores Such Noguerols, don Juan José Muñoz Coronado, don Isidro Cantó Cano, don Marcos E. Zaragoza Mayor), y 9 votos en contra de Partido Socialista Obrero Español: (don

Salvador Marcet Navio, don Pedro J. Martínez Zaragoza, doña Francisca Pérez Alemany, doña Isabel V. Perona Alite, don Gaspar Lloret Valenzuela, don Josep Manuel Llorca Llorca), Bloc Nacionalista Valencià: (doña Magdalena Soler López), Esquerra Unida: (don José Luis Linares Jiménez), Iniciativa Independiente: (don Pedro Lloret Llinares).

Unico.- Prestar aprobación a la propuesta del Concejal delegado de Urbanismo sobre programación del Sector PP-26, del siguiente tenor literal:

"Don Amadeo Sánchez Martínez, Concejal Delegado del Área de Urbanismo con ejercicio en el Ayuntamiento de Villajoyosa,

Visto, el informe Técnico emitido por el Arquitecto-Jefe del Área de Urbanismo de fecha 17 de marzo de 2003, en el que expresamente se establece:

Programa de actuación integrada del Sector PP-26, "Casino"

Alternativas técnicas presentadas (tres):

Edificaciones Calpe, S.A. (Edicsa)

Urbacasino, S.L

Corintio Urbana, S.L.

Proposiciones Jurídico Económicas (cuatro):

Tres que resultan de cada mercantil sobre su propia A.T.; y una de Corintio Urbana, S.L. sobre la A.T. de Edicsa

Se pretende con las Alternativas Técnicas presentadas el desarrollo del sector PP-26, "Casino", de suelo urbanizable no pormenorizado calificado como de uso Turístico Extensivo.

Sobre la documentación de las alternativas técnicas

Uno. Con fecha de 5 de octubre de 2001, don José María Comín Rodríguez, en representación de Edificaciones Calpe, S.A. (Edicsa), presenta copia de la Alternativa Técnica compuesta por la siguiente documentación:

- Plan Parcial.

- Anteproyecto de urbanización de la UE-1 del PP-26; y

- Solicitud de cédula de urbanización del sector PP-26.

El original de dicha documentación se tramitó a través de Notaría (según las previsiones del artículo 48 de la LRAU)

Dos. El 7 de diciembre de 2001, por parte de don José María Comín Rodríguez y don Federico Llorca Climent, en representación de Urbacasino, S.L., se presenta la segunda Alternativa Técnica compuesta por la siguiente documentación:

- Plan Parcial.

- Anteproyecto de urbanización de la UE-1 del PP-26; y

- Solicitud de cédulas de urbanización de las dos UU.EE.

del sector.

Tres. El 2 de enero de 2002, por don Joaquín Garmendia Fernández, en nombre de Corintio Urbana, S.L. se presenta la última Alternativa Técnica, que consta de:

- Plan Parcial; y

- Anteproyecto de Urbanización.

Ninguna de las alternativas técnicas se encuentra debidamente visada por el Colegio profesional correspondiente, por lo que deberá ser subsanada dicha deficiencia.

Es de destacar que las Alternativas Técnicas presentadas por Edicsa y Urbacasino, S.L. son literal copia una de otra con una sola importante salvedad: la referente a la altura de las edificaciones. En efecto, la zonificación (en cuanto a distribución en planta de viario, espacios dotacionales y lucrativos privados) y el anteproyecto de urbanización son idénticas. Y sólo difiere la ordenación en cuanto a las alturas de las parcelas lucrativas privadas residenciales denominadas de bloque alto:

	UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL BLOQUE BAJO	BLOQUE ALTO	HOTELERA
EDICSA	2 PLANTAS	4 PLANTAS	9 PLANTAS	3 PLANTAS
URBACASINO, S.L.	2 PLANTAS	4 PLANTAS	15-20-25 PLANTAS	3 PLANTAS

Procede hacer constar que en resolución de la Jefa Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial, de 18 de junio de 2002, fue inscrita en el Registro de la Consellería la Agrupación de Interés Urbanístico "sector PP-26", cuyo representante y presidente es don José María Comín Rodríguez.

Sobre las solicitudes de cédula de urbanización

Resulta destacable que en la Alternativa Técnica de Corintio Urbana, S.L. no consta la solicitud de Cédula de

Urbanización, ni fue presentada la copia de la petición cuando se le requirió para ello en abril de 2002, ni existe requerimiento por parte de la Consellería de Urbanismo de informe municipal sobre aquella solicitud, peticiones que sí se realizaron en el caso de la tramitación de Cédula de Urbanización de las otras dos Alternativas Técnicas. Se puede concluir pues, que la Alternativa Técnica presentada por Corintio Urbana, S.L. es de documentación insuficiente de acuerdo con lo previsto en los artículos 32 y 45.1 de la LRAU.

En aquel mismo requerimiento de abril de 2002 se instaba a dicha mercantil a justificar la solicitud de informes a las Consellerías de Educación y Sanidad, exigibles según el artículo 9 del anexo al Reglamento de Planeamiento en relación al destino de los suelos dotacionales. Este segundo aspecto de aquel requerimiento tampoco ha sido objeto de justificación por el interesado.

Por su parte, en cuanto al resto de alternativas, decir que ha sido expedida la Cédula de Urbanización instada por Edicsa, y ha sido emitido informe previo sustitutivo de la Cédula en el caso de Urbacasino, S.L.

La Consellería de Cultura y Educación en fecha de 30 de septiembre de 2002, informó favorablemente, en sendos escritos, las propuestas de ordenación de Edicsa y Urbacasino con la condición de que las parcelas dotacionales identificadas como "SEQ-1" en ambas alternativas sean destinadas al uso educativo ("SED") (posteriormente se alude a la similitud entre ambas alternativas). Dicha parcela posee una superficie de 22.464 m²s.

La Consellería de Sanidad no se ha pronunciado al respecto a pesar de que le fue remitida la documentación correspondiente.

En la Cédula emitida por Consellería a instancias de Edicsa así como en el informe preliminar sustitutivo de Urbacasino se pone de manifiesto también que fueron solicitados informes a la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento, emitido favorablemente el 24 de julio de 2002.

Sobre el proyecto de urbanización de la rotonda en la C.N. 332

En ese informe favorable de la Unidad de Carreteras se alude a la exigencia de que la rotonda se diseñe semaforizada y partida; y se insiste en la necesidad de solicitar autorización previa antes del comienzo de las obras presentando el correspondiente proyecto redactado por Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, o Ingeniero Técnico de Obras Públicas.

Este proyecto ha sido ya redactado por encargo municipal y ha obtenido autorización para la ejecución de obras mediante resolución con fecha de 15 de octubre de 2002 (comunicada al Ayuntamiento mediante escrito que tuvo su entrada con número 290/03, de 13 de enero. Esa autorización deberá ser renovada al tener una vigencia de seis meses desde la notificación).

Las obras a ejecutar en la rotonda incluyen además las necesarias para mantenimiento del cruce de pluviales bajo ella. Por ello el PEM total asciende a 420.632,18 euros, cantidad de la cual 245.375,28 € corresponden a la rotonda propiamente dicha y 175.256,90 € a las obras de fábrica para pluviales (95 metros lineales). El presupuesto base de licitación de esta obra asciende a 580.640,66 euros (IVA incluido), y los honorarios de redacción del proyecto han ascendido a 11.948 euros (IVA incluido) (10.300 €+IVA).

Sobre los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas e incidencia en el acuerdo de aprogramación

El 2 de septiembre de 2002 fue emitida la Cédula de Urbanización instada por Edicsa en la que se advierte que la División de Recursos Hidráulicos, de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, deberá emitir con carácter previo a la programación informe de conformidad respecto a la actuación pretendida, y en especial sobre la previsión y el tratamiento de aguas residuales, suficiencia, capacidad o necesaria ampliación de la estación depuradora, con cargo a la actuación. Quiere ello decir que el acuerdo que se adopte sobre programación deberá condicionarse al contenido del informe que por dicho organismo sea emitido.

También se alude en el texto de la Cédula a que la aprobación del planeamiento requiere certificación municipal sobre disponibilidad de suministro de agua potable que asegure la suficiencia del mismo en iguales condiciones que para el resto del término municipal, y que la nueva urbanización no supone merma adicional de la disponibilidad de caudales.

Para el cumplimiento de este último requisito se acompaña este informe de certificación emitida por la empresa concesionaria de agua potable en este municipio, Aquagest Levante, S.A.

Sobre las ordenaciones previstas en los planes parciales Tratándose el PP-26 de un sector de suelo urbanizable no pormenorizado, se requiere que la Alternativa Técnica se acompañe de un Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el sector.

Ya se ha aludido anteriormente a la similitud de las ordenaciones de Edicsa y Urbacasino, por lo que a efectos del cuadro de zonificación se refunden como una sola.

Los cuadros rectificadores de zonificación de las ordenaciones propuestas resultarían los siguientes:

	EDICSA	YURBACASINO	CORINTIO	EXIGIBLE ANEXO R. PLAN.
PARCELAS LUCRATIVAS:				
RESIDENCIALES		376.285 M2S	361.452 M2S	
HOTELERA		31.032 M2S	31.032 M2S	
TERCIARIO		5.478 M2S	35.071 M2S	
SUMA		412.795 M2S	427.555 M2S	
PARCELAS DOTACIONALES:				
EQUIPAMIENTOS SEQ	51.253 M2S (2)		55.753 M2S (2)	60.814 M2S
ESPACIOS LIBRES SJL	0		0	11.403 M2S (1)
SISTEMA VIARIO RAV+SAV	199.514 M2S(3)		180.254 M2S (3)	217.916 M2S
SUMA	240.767 M2S		236.007 M2S	290.133 M2S

(1) Esta superficie resulta de considerar el 25% de la estrictamente exigible según el anexo al Reglamento de Planeamiento, en concordancia con la tramitación del expediente de criterios interpretativos del Plan General.

(2) En estas superficies no están incluidas las exteriores al sector que, tratándose de dotaciones de la red primaria, no son computables a efectos de justificación de estándares.

(3) Se han obtenido por diferencia entre la superficie bruta del sector y la del resto de dotaciones y parcelas lucrativas privadas.

Debe hacerse especial mención a que las tres propuestas de planeamiento incurren en un importante error al considerar como superficies dotacionales computables, para justificar estándares, la de equipamientos externos pertenecientes a la red primaria que no son viales ni espacios libres; concretamente la superficie de suelo PTD-2 (en el cuadro anterior se ha descontado dicha superficie; por eso se ha hecho alusión a "cuadros rectificadores").

Similar error (aunque con la diferencia de que sí puede ser computable en parte) es la consideración de que toda la superficie exigible de espacios libres SJL se computa en el parque litoral. Consecuencia de ello es que ninguna ordenación propuesta contempla zonas verdes cuando en la ficha de planeamiento se indica que "parte de los espacios libres se computarán en los parques litorales" es decir, al menos una pequeña parte sí debe ser definida en la ordenación. Dado que existe en tramitación un expediente sobre criterios interpretativos del Plan General, en el que se concreta este porcentaje en el 75%, deberá preverse un mínimo de 11.403 m²s de espacios libres en el interior del sector (el 25% del total exigible). Si bien este porcentaje concreto era desconocido al momento de presentar las alternativas, no lo era el que no toda la superficie podía computarse en el parque litoral.

Se concluye pues que las tres ordenaciones contravienen superficie exigible de equipamiento, no alcanzan la necesaria de zonas verdes, e incumplen la mínima para espacio viario. En el caso de las alternativas de Edicsa y Urbacasino, si se computase la superficie del viario que discurre entre los parques litorales, que está fuera del sector pero que resultaría necesaria para conectar con la parcela

hotelera y alcanzar el PP-1 (de 18.407 m²), si se alcanzaría la superficie exigible mínima de sistema viario (aunque como se ha dicho está fuera de la superficie del sector).

Por ello sea cual sea la ordenación elegida, si resulta el caso, deberá ser corregida al objeto de cumplimentar las exigencias de equipamiento, zona verde y viario antes indicadas.

En el sector que nos ocupa hay parte cuya accidentada topografía que presenta se convierte en un importante elemento a considerar en el diseño de la ordenación, y ello es así en tanto en cuanto las obras de urbanización primero y las de edificación después deben producir el mínimo impacto paisajístico.

Pero en ninguna de las dos propuestas se ha incluido normativa de ningún tipo que trate de evitar grandes movimientos de tierras, con su negativo impacto visual, en las parcelas privadas. La ordenación que se elija deberá incluir en su normativa un articulado que regule la implantación de la edificación sobre el terreno, estimándose procedente que en la normativa se incluya el siguiente apartado referente a la implantación de las edificaciones sobre el terreno:

Referencias altimétricas: Nivel de implantación de la urbanización interna de parcela. Es el parámetro que sirve para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización interna de parcela y en función de ella la de la edificación. Sólo es de aplicación a suelos clasificados como urbanos o urbanizables; en el caso de suelos no urbanizables ese nivel será el del terreno natural de la parcela.

El nivel de implantación de la urbanización interna de la parcela (nivel de terreno acabado) podrá conseguirse con movimientos de tierras tales que los aterrazamientos resultantes no sobrepasen la superficie límite de implantación que se concreta como la paralela, y situada a 1,50 metros por encima, de la alabeada definida por las rasantes oficiales de los espacios públicos que delimitan la manzana. No existirá más de 2,50 metros de desnivel entre aterrazamientos contiguos ni más de 1,50 metros respecto al espacio público colindante, y en cualquier parte de todos ellos deberá ser inscribible un círculo de 3 metros de diámetro. El terreno en contacto con la edificación será siempre el del borde de alguno/s de estos aterrazamientos.

Las obras de movimiento de tierras para definir la urbanización interna de parcela son obligatorias en el caso de que el terreno natural de las parcelas sobrepase la superficie límite de implantación.

En el proyecto de edificación deberán incorporarse los planos de implantación de la urbanización interna (con las cotas de los distintos aterrazamientos) y de la edificación (cotas de los diferentes niveles de las plantas baja y sótano), y el de topografía actual de parcela y cotas de las rasantes en los espacios públicos colindantes a la manzana; todos ellos referidos a un mismo origen y levantados por medios topográficos.

En el caso de imposibilidad manifiesta de cumplir las referencias altimétricas, se deberá solicitar la previa aprobación de un estudio de implantación en el que justificando aquella dificultad se permitiría un mayor desnivel entre aterrazamientos interiores.

Otro aspecto que resultaría procedente regular en cuanto a la normativa urbanística es el uso o utilización de los espacios bajo cubierta en las edificaciones. Al objeto de su aclaración procedería la inclusión de un apartado redactado del siguiente modo:

En edificios de vivienda colectiva, espacios adicionales para uso de las viviendas del edificio. Estos espacios quedarán emplazados bajo la cubierta de la edificación, es decir, no podrán sobresalir de la envolvente configurada por pendientes máximas del 35%, y serán accesibles exclusivamente desde espacios comunes de circulación. La superficie de estos espacios bajo cubierta, en la parte cuya altura supere los 1.50 metros y en los casos de edificación abierta y volumetría específica, será considerada espacio privativo y en consecuencia computada a efectos de edificabilidad. De existir huecos de iluminación y/o ventilación no superarán en superficie el 3% de la de cada espacio adicional (excluida la de altura inferior a 1.50 metros).

Sobre los ámbitos de actuación propuestos

Los ámbitos de actuación propuestos por las Alternativas de Edicsa y Urbacasino, S.L. son coincidentes e incluyen parte de la superficie delimitada como sector PP-26, dado que delimitan dos Unidades de Ejecución proponiendo desarrollar la número 1, y además:

- Los semiviales perimetrales del sector.
- La rotonda de conexión con la CN.332 (rotonda de acceso al Hospital).
- El vial interno al PP-17 que enlaza la rotonda anterior con el sector PP-26.
- Las rotondas noreste y noroeste (rotondas G y K en la Ordenanza sobre canon de bulevar comarcal), la primera común a los sectores PP-17, PP-26 y PP-27, y la segunda común a los PP-17, PP-26, PP-28 y PP-32; y
- El vial que discurre entre los parques litorales y llega hasta el PP-1.

Las superficies que se indican para las dos unidades de ejecución propuestas son de 650.859 m²s y 31.283 m²s, para las números 1 y 2 respectivamente. La delimitación propuesta obedece a la propuesta de diferir el desarrollo de una zona de viviendas unifamiliares consolidadas situada cerca, y al este, del centro de deficientes profundos.

Por su parte, la propuesta de Corintio Urbana S.L. se limita al ámbito definido por la superficie delimitada como sector PP-26 y:

- El vial que discurre entre los parques litorales.
- Este ámbito puede deducirse de los planos incluidos en el anteproyecto de urbanización, dándose la circunstancia de que por ejemplo el alumbrado sólo está previsto en el lateral interno del viario perimetral.

Consecuentemente se deduce que el ámbito de actuación adecuado, en cuanto resuelve las necesarias conexiones con las redes existentes, es el propuesto en las Alternativas Técnicas de Edicsa y Urbacasino S.L.

Ahora bien, si se desea mantener esta división en dos unidades de ejecución, sí que debería al menos reconsiderarse el límite norte de la número 2 al objeto de que el viario que delimita el sector respecto al PP-17 se ejecute en su total ancho y se dé continuidad al viario. De este modo la Unidad número 2 quedaría con una superficie de 29.345 m²s (en vez de los 31.283 m²s previstos), de los cuales 1.985 m²s corresponderían al único viario interior que separa las dos manzanas integradas en esa Unidad.

Además el ámbito procede ser también rectificado en tanto en cuanto la rotonda nor-oriental (K) ha sido asignada, para su construcción, al Programa para el desarrollo del sector PP-28.

De acuerdo a estos criterios la superficie del ámbito de actuación a desarrollar deberá ser entonces la siguiente:

- Superficie bruta del sector PP-26; 663.562 m²s
- A deducir parte sup. Unidad de Ejecución número 2; - 29.345 m²s
- A deducir parte rotonda noreste incluida en PP-26 (K); - 805 m²s

- Semivial norte (ambos lados zona BC-1) (I+J); + 11.761 m²s
- Completar rotonda nor-occidental (G); + 1.472 m²s
- Semivial oeste (H); + 2.522 m²s
- Rotonda conexión CN-332 (B); + 5.027 m²s
- Vial interior al sector PP-17; + 2.679 m²s
- Semivial y semirrotonda, al este; + 5.963 m²s
- Viario entre parques litorales (hasta PP-1), + 18.407 m²s
- Superficie ámbito de actuación; 681.243 m²s

Sobre la definición de las obras de urbanización Como ha sido ya puesto de manifiesto, las Alternativas Técnicas de Edicsa y Urbacasino, S.L. son prácticamente iguales, y en el caso del anteproyecto de urbanización son idénticos: se trata de dos copias de un mismo anteproyecto, por lo que en este apartado del informe nos referiremos a ellos como uno sólo.

Del examen de los dos anteproyectos existentes (Corintio Urbana y el de Edicsa y Urbacasino) se deduce que el nivel de definición del de Edicsa+Urbacasino tiene un mayor grado de concreción, aunque no el suficiente, que el de Corintio que se limita casi a transcribir las recomendaciones

contenidas sobre obras de urbanización en las disposiciones del Plan General. Pero habida cuenta que se trata de anteproyectos, procede aludir a los principales aspectos que sería preciso contemplar, que no lo han sido, y ello además de las indicaciones que surgan de la redacción del Proyecto de Urbanización, que deberá consensuarse previamente a su presentación con los técnicos municipales, y de la modificación en la ordenación que se propone.

Ningún anteproyecto prevé tratamiento del parque litoral correspondiente que, en cambio, sí cuantifican para justificar estándares.

El anteproyecto de Edicsa+Urbacasino incurre en la contradicción, respecto a la memoria de la Alternativa Técnica, de proponer urbanizar el vial denominado "N" que pertenecería a la Unidad de Ejecución 2, así como el vial norte de esa Unidad (aunque en este informe se ha propuesto que pese a formar parte de la propuesta Unidad 2 se modifique ésta para que quede englobado en la número 1 y se proceda a su urbanización).

Además de justificar (en memoria y anejos) el cumplimiento de las recomendaciones que figuran en la disposición adicional quinta de la documentación normativa del P.G.O.U. de La Vila Joiosa, el Proyecto de Urbanización del sector PP-26 "Casino" a redactar deberá:

- Desglosar la parte de la rotonda, y obras accesorias que conlleva (canalización aguas) dado que esta parte de obra debe ejecutarse de conformidad al proyecto redactado por este Ayuntamiento. Deberá quedar perfectamente identificado el ámbito real que se urbaniza.

- Extremar el cuidado en el diseño de los cruces de calles y rotondas interiores. En éstas se prevén carriles de 4 m de ancho, con un arcén interior de 0,50 m y otro exterior de 1,50 m). La inclinación de las mismas tendrá una sola pendiente que nunca será superior al 2%, (rotondas semihorizontales), y los viales que confluyan en la rotonda deben hacerlo con pendientes suaves (1% ~ 2%) y siempre con transiciones verticales tangentes al borde de la calzada, no al eje. Este criterio respecto a las transiciones debe mantenerse igualmente en la confluencia de calles.

- Incluir contenedores subterráneos para la recogida de residuos sólidos, a razón de 1 grupo de 4 unidades cada 70 viviendas y a un precio de 18.000 euros (a falta sólo de IVA) por cada grupo. Para las aproximadamente 3.041 viviendas del sector que nos ocupa ello supone prever 44 grupos de 4 contenedores uniformemente repartidos por el mismo, y un presupuesto aproximado de ejecución por contrata de 792.000 euros, más IVA).

- Es conveniente incluir en los planos en planta la línea de intersección del desmonte o terraplén con el terreno natural. El proyecto de urbanización incluirá todas las plantas, secciones, perfiles y vistas que sean necesarias para definir con precisión como se adapta la red de viales a las peculiaridades topográficas del relieve en el que se implanta.

- Se debe hacer mención expresa en la memoria a las medidas de accesibilidad arquitectónica que se han incluido (rampas, pendientes, rugosidad, color del adoquín, etc.).

- Las aceras se construirán con adoquín tomado con mortero y rejuntarlos con lechada de cemento.

- Deben figurar en la memoria los taludes que se van a adoptar en desmontes y terraplenes.

- Todos los pozos de registro deben ser de, al menos, un metro de diámetro.

- Deben quedar perfectamente definidas y valoradas todas aquellas obras de fábrica que sean necesarias para conseguir que las secciones de viales propuestas sean realmente realizables (muros, etc.).

- Deberá preverse y justificarse adecuadamente el cumplimiento de la normativa básica contra incendios.

- Respecto a la urbanización de las zonas verdes a prever hay que incluir:

- Se debe especificar y valorar que tipo de pavimento se va a colocar en las zonas ajardinadas (arena, adoquín, baldosa, césped, bordillo, etc...).

- La memoria debe incluir un catálogo del arbolado existente (apartado o anejo) en el que se haga mención expresa de la posible replantación de los mismos.

- Deben incluirse todos aquellos planos (plantas, secciones y detalles) que definan con precisión como se adaptan los viales peatonales internos de estas zonas al relieve del terreno.

- Deben definirse con detalle todas aquellas obras y equipamientos que sean accesorios (muros, barandillas junto a taludes, etc.).

Propuesta de elección de la alternativa técnica y delimitación de la unidad de ejecución

A la vista del contenido hasta el presente párrafo de este informe, en función de la documentación que debe ser exigible a las alternativas técnicas, habida cuenta del ámbito de actuación propuesto por cada una de ellas, a la vista de las obras de urbanización, y dadas las propuestas de ordenación que se contienen en aquéllas, se propone la elección de la Alternativa Técnica propuesta por la mercantil Edicsa, con las matizaciones que respecto a la ordenación y ámbito de actuación han quedado manifiestas en los párrafos precedentes; que se resumen en las siguientes:

- Destinar la parcela calificada como SEQ-1 a uso cultural docente.

- Destinar la manzana delimitada por las calles "D" e "I", de 57.441 m²s, a los usos dotacional, de aparcamientos y espacios libres (de norte a sur, y en el caso de los aparcamientos también en batería perimetralmente a esa manzana) al objeto de alcanzar los mínimos exigidos por el Reglamento de Planeamiento.

Sobre el convenio suscrito entre ministerio de medio ambiente, Generalitat y Ayuntamiento para la mejora del litoral de Villajoyosa

Es conocida la existencia del Convenio aludido, en desarrollo del cual debe resultar una ordenación de los parques litorales entre los que se incluyen los que son circundantes al presente sector PP-26. Es por ello que resulta procedente condicionar también la ordenación, además de lo expuesto en el párrafo anterior, a la exigencia de que los límites del sector se acomoden a los que resulten de los del Parque Litoral según el instrumento que se redacte para la ordenación del mismo, en cumplimiento del Convenio suscrito. Y si de la ordenación de este elemento estructural se derivasen modificaciones para la ordenación, el Urbanizador presentará Plan Parcial de Mejora, que no alterará los aprovechamientos actuales.

Sobre las proposiciones jurídico económicas

Una vez se ha optado por la Alternativa Técnica de Edicsa, el estudio de las PP. JJ.EE. se centra en aquellas dos presentadas sobre dicha Alternativa, es decir la de la propia Edicsa y la de Corintio Urbana, S.L. Y bajo tal hipótesis se continúa el presente informe.

Caso de que el Ayuntamiento optase por elegir la Alternativa Técnica de Urbacasino, S.L., es opinión de quien suscribe que sería igualmente válido el presente informe, con la salvedad de sustituir los nombres de las mercantiles Edicsa por la de Urbacasino, S.L. ya que como se ha dicho antes las Alternativas Técnicas son prácticamente las mismas y no cabría excluir la de Corintio Urbana, S.L. aunque no esté expresamente presentada sobre la Alternativa Técnica de Urbacasino, S.L.

Sólo en el caso de que la Alternativa elegida por la Corporación fuera la de Corintio Urbana, S.L. el resto del presente informe carecería de sentido.

Centrados en la Alternativa Técnica de Edicsa, pueden a modo de resumen esquematizarse las PP.JJ.EE. presentadas en los siguientes aspectos:

CALENDARIO DE ACTUACIONES:	EDICSA	CORINTIO URBANA S.L.
PRESENTACIÓN PROY. URBANIZACIÓN	3 MESES DESDE FIRMA DEL CONVENIO	3 MESES DESDE ADJUDICACIÓN PROGRAMA
PRESENTACIÓN PROY. REPARCELACIÓN	3 MESES DESDE APROB. DEL PROY. DE URBANIZACIÓN	3 MESES DESDE APROB. DEL PROY. DE URBANIZACIÓN
INICIO OBRAS URBANIZACIÓN	2 MESES DESDE DISPONIBILIDAD TERRENOS	3 MESES DESDE APROB. DE PROYECTO REPARCELACIÓN
PLAZO EJECUCIÓN OBRAS URBANIZACIÓN	30 MESES DESDE INICIO DE LAS OBRAS	24 MESES DESDE INICIO DE LAS OBRAS

Cargas de urbanización propuestas:

Procede indicar que habiendo sido presentadas las documentaciones en el año 2001, las cantidades que se

incorporan están expresadas en pesetas. Es por ello que en los estudios comparativos entre las propuestas vamos a manejar esta unidad monetaria, y traduciremos a euros los resultados que se propongan.

En tal sentido los cuadros de cargas propuestos sobre la Alternativa Técnica en estudio son los siguientes:

	EDICSA	CORINTIO URBANA
PEC OBRAS URBANIZACIÓN (PEM+GG+BI)	5.094.834.735 PTS.	3.559.575.000 PTS.(1)
HONORARIOS TÉCNICOS	411.000.000 PTS.	132.000.000 PTS.
GASTOS CONSERVACIÓN Y MANTENIMTO. OBRAS	70.000.000 PTS.	
NOTARÍA, REGISTRO, ETC.	40.000.000 PTS.	62.000.000 PTS.
ARQUEOLOGÍA		6.509.261 PTS.
COSTES FINANCIEROS	150.000.000 PTS.	48.000.000 PTS.
GASTOS DE GESTIÓN	180.000.000 PTS.	155.000.000 PTS.
CANON ECOLÓGICO	75.000.000 PTS.	17.315.739 PTS.
BENEFICIO AGENTE URBANIZADOR	475.000.000 PTS.	385.000.000 PTS.
SUMA DE CARGAS (SIN IVA)	6.485.834.735 PTS.	4.365.400.000 PTS.
PREVISIÓN INDEMNIZACIONES		20.000.000 PTS.

(1) En la P.J.E. de Corintio Urbana, S.L., esta cantidad obedece al resultado de desglosar del PEM propuesto el canon ecológico y los trabajos de arqueología. El PEM de la obra de urbanización resultaría de 3.092.175.000 pts, y los GG. Y BI. serían de 467.400.000 pts, sin que la relación entre ellos obedezca pues a un porcentaje determinado.

La superficie de viario a urbanizar, según el ámbito de actuación elegido, sería de 244.555 m², por lo que no existiendo previsión de zonas verdes, resultan unos promedios de obra urbanizadora, a falta de IVA, de 125,21 euros/m² y de 87,50 euros/m² para las ofertas de Edicsa y de Corintio Urbana S.L. respectivamente; entendiéndose que la primera de ellas no está en modo alguno justificada, sino al contrario ampliamente exagerada, habida cuenta de las características de la obra urbanizadora a realizar.

El sector PP-26 es ámbito de aplicación de tres distintas ordenanzas municipales que deben considerarse a efectos las proposiciones jurídico económicas. Una de ellas se encontraba en vigor en el momento de presentar las PP. JJ.EE., y las otras dos han sido de posterior aprobación:

- De acuerdo con la Ordenanza que regula el canon ecológico, ya entonces vigente, debe preverse la cantidad de 17.737.350 pesetas a tal fin (106.603,62 euros).

- Respecto a la Ordenanza para mejora del litoral, teniendo en cuenta que 340.000 m² de los 350.000 m² que suman los sistemas estructurales adscritos son suelos de parques litorales y considerando además los sistemas estructurales externos asignados al sector (124.742 m²s), la cantidad a destinar a este concepto es de 155.121.418 pts. (es decir 932.298,50 euros).

Esta última cantidad deberá detraerse del coste ofertado para ejecución de las obras de urbanización, y ello debido a que el artículo 7 de dicha Ordenanza prevé que "por el abono de la cantidad que resulte de aplicación del presente canon de urbanización el Agente Urbanizador queda liberado de la obligación de urbanizar los suelos destinados a parque litoral".

- Por último es también de aplicación la Ordenanza que regula la imposición de canon de urbanización del bulvar comarcal. De acuerdo con esta Ordenanza, esta actuación debe asumir la ejecución de 42.988 m²s de sistema viario exterior al ámbito delimitado para el sector PP-26 por el Plan General. Teniendo en cuenta la Unidad de Ejecución adoptada, la afección de dicha Ordenanza sobre presente actuación es la siguiente:

IDENTIFICACIÓN INFRAESTRUCTURA	SUPERFICIE PREVISTA	SUPERF. INCLUIDA EN LA UNIDAD	DIFERENCIAS
BULEVAR A+B+D+E	27.398 M2	5.027 M2	-22.371 M2
ROTONDA G	490 M2	1.962 M2	+ 1.472 M2
VIAL H	2.522 M2	5.044 M2	+ 2.522 M2
VIAL I	6.508 M2	13.016 M2	+ 6.508 M2
VIAL J	5.265 M2	10.518 M2	+ 5.253 M2
SEMIROTONDA K2	805 M2	0	- 805 M2
VIAL EN PP-17	-	2.679 M2	+ 2.679 M2
	42.988 M2	38.246 M2	- 4.742 M2

Quiere ello decir que la Unidad de Ejecución es deficitaria de obra de urbanización afectada por la Ordenanza a ejecu-

tar (se van a urbanizar 7.421 m² menos de los que corresponderían en ese ámbito), pero teniendo en cuenta que se han incluido 2.679 m² de vial interno del sector PP-17, la diferencia se reduce a 4.742 m² de viario (las siglas mediante las que se identifican las infraestructuras viarias son las utilizadas en la Ordenanza correspondiente).

En la Unidad de Ejecución ha quedado incluido también el semivial exterior al sector que lo separa de la manzana que situada al este está destinada a usos dotacionales (PTD-2, PRD-2, SRD y PID); cuya superficie supone 5.963 m² de viario.

Resultando deficitario, deberá preverse una cantidad para compensaciones, del orden del precio medio unitario.

En consecuencia las previsiones sobre el concepto de cánones deben ser corregidos de acuerdo con estas cifras; y los nuevos cuadros rectificadas a efectos comparativos (transformados a la nueva moneda) serían los siguientes:

	EDICSA (EUROS)	CORINTIO URBANA(EUROS)
PEC O.URBANIZ SIN ROTONDA (1)	30.783.142,79 €	21.745.614,11 €.
PEC O.URBANIZ. ROTONDA CONEXIÓN CN-332	500.552,29 €	
HONORARIOS TÉCNICOS SIN ROTONDA	2.459.859,75 €	783.035,98 €
HONORARIOS PROYECTO URB. ROTONDA	10.300,00 €	10.300,00 €
HONORARIOS SEGUIMIENTO MUNICIPAL (3)	57.353,44 €	40.784,64 €
GASTOS CONSERVACIÓN Y MANTENIMTO. OBRAS	420.708,47 €	
NOTARÍA, REGISTRO, ETC.	240.404,84 €	372.627,50 €
ARQUEOLOGÍA		39.121,45 €
COSTES FINANCIEROS	901.518,16 €	288.485,81 €
GASTOS DE GESTIÓN	1.081.821,79 €	931.568,76 €
CANON ECOLÓGICO	450.759,08 €	104.069,69 €
CANON MEJORA LITORAL	932.298,50 €	932.298,50 €
CANON URBANIZACIÓN S.E.E.	593.745,82 € (2)	
BENEFICIO AGENTE URBANIZADOR	2.794.706,29 €	414.925,00 €
SUMA DE CARGAS (SIN IVA)	41.227.171,22 €	28.477.280,33 €
PREVISIÓN INDEMNIZACIONES		120.202,42 €

(1) En esta cantidad está deducida la parte correspondiente a la rotonda (diferente en cada caso según el promedio del coste de obra urbanizadora propuesto), que se ajusta al proyecto municipal, y añadido el importe de los contenidos subterráneos (792.000 €).

(2) Estas cantidades resultan de aplicar a la superficie de 4.742 m², de la que es deficitaria este Programa respecto al canon de urbanización del bulvar comarcal, aplicando los promedios de costes de urbanización en cada caso (125,21 y 87,50 euros/m², respectivamente).

(3) Esta cantidad, destinada a seguimiento municipal de la obra urbanizadora se ha calculado en base al 25% de los honorarios de dirección de obras de urbanización, según tarifas oficiales del colegio de Arquitectos.

Estas cargas suponen una repercusión, a falta de IVA, de 116,22 euros/m²c (unas 19.340 pts/m²c) en el caso de Edicsa, y de 80,27 euros/m²c (unas 13.350 pts/m²c) en el de Corintio Urbana, S.L.

Retribución al urbanizador:

En función de los cuadros de cargas rectificadas, según el apartado anterior, las retribuciones al Urbanizador quedan esquematizadas en el cuadro siguiente:

	EDICSA	CORINTIO URBANA S.L.
MODALIDAD PAGO EN SUELO	62,00 %	41,50 %
PAGO EN METÁLICO SEGÚN P.J.E. (1)	121,63 €/M2C (2)	85,89 €/M2C

(1) En estas cantidades no está incluido el IVA pero sí el incremento del 7% por pago en metálico, según el artículo 71.3 de la LRAU.

(2) La P.J.E. de Edicsa propone que a quienes pagan en metálico no les sean repercutidos los costes financieros (estimados en 150.000.000 pts. -901.518,16 euros-).

En la P.J.E. de Corintio se alude a que "caso de pago en solares, se procederá a la adjudicación a favor del Urbanizador solares resultantes con el 41,50% del aprovechamiento total de la Unidad de Ejecución". Debe matizarse esta aseveración en el sentido de cada propietario puede optar por la modalidad de pago que estime procedente, que no se trata de una opción que requiera la unanimidad de todos los propietarios.

El coeficiente de retribución propuesto por la mercantil Edicsa se considera como notablemente elevado dadas las

características de la obra urbanizadora y la magnitud del sector, aspecto éste que debería contribuir precisamente al efecto contrario (incluso podría decirse que el por este mismo motivo el porcentaje del 41,5% ofertado por Corintio Urbana, S.L. podría haber sido objeto de alguna minoración, aunque resulta evidentemente mucho más ajustado).

OTROS ASPECTOS DE LAS PROPUESTAS:

	EDICSA	CORINTIO URBANA S.L.
GARANTÍA DE PROMOCIÓN	7% (2.074.023 €)	7%
OTROS ASPECTOS	CONCESIÓN LICENCIAS DESDE INICIO OBRAS DE URBANIZACIÓN	OFRECIMIENTO ADQUISICIÓN EXCEDENTE DEL 10%-REVISIÓN DE PRECIOS

Respecto a la indicación sobre posibilidad de concesión de licencias nada más iniciadas las obras de urbanización, que se plantea en la P.J.E. de Edicsa debe matizarse que es el Ayuntamiento quien debe decidir cuando se concedan licencias y ello en base, fundamentalmente a las previsiones del artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Respecto a la adquisición del 10% por parte de Corintio Urbana S.L., es una propuesta que en opinión de quien suscribe debe considerarse más como un demérito que como una virtud de la proposición.

La revisión de precios tampoco puede ser considerada como un mérito de la propuesta, y en tal sentido se propone que no resulte aplicable, habida cuenta del plazo de ejecución de las obras, ninguna revisión.

Ninguna de las Proposiciones Jurídico Económicas propone penalizaciones por incumplimiento.

Sobre la elección de la proposición jurídico económica y designación de agente urbanizador

A la vista de los cuadros comparativos sobre obras de urbanización se deduce como claramente más ventajosa la Proposición Jurídico Económica planteada por Corintio Urbana, S.L., rectificada de acuerdo con las matizaciones que han sido expuestas en párrafos anteriores.

El cuadro de cargas resultaría el que se ha indicado como cuadro corregido para esa mercantil.

Sobre las alegaciones presentadas

Constan en el expediente alegaciones de diversos propietarios sobre la extensión o titularidad de parcelas, aspectos respecto a los que no se entra en este informe al ser ello objeto de estudio en el futuro expediente reparcelatorio. Respecto a otras cabe informar lo siguiente:

A) Las alegaciones de don Jose Maria Comin Rodríguez en nombre de Edificaciones Calpe, S.A. sobre la PJE de Corintio Urbana, S.L. se centran en el aspecto económico de las obras de urbanización, alegación que ya ha sido ya contestada en el cuerpo de este informe al indicarse que el coste de la obra urbanizadora fuera de escala es el propuesto por el interesado y no el de Corintio Urbana.

Las alegaciones del mismo interesado sobre la Alternativa Técnica de Corintio Urbana no se consideran al haberse propuesto distinta Alternativa.

B) Las alegaciones presentadas por don Bartolomé Soriano Galiana y doña María Galiana Soler se basan en la gran diferencia económica existente entre las PP. JJ.EE. y cabe considerarlas aceptadas al proponer la elección de la P.J.E. de Corintio Urbana, S.L.

C) Don Joaquín Garmendia Fernández en nombre de Corintio Urbana, S.L. presenta alegaciones sobre las que decir que:

- La posibilidad de presentación de una Alternativa Técnica a última hora del último día del plazo de información pública es una realidad propiciada por la LRAU, pero que en el caso que nos ocupa, no tiene incidencia alguna.

- Nada impide la división del sector en dos unidades de ejecución, y más como en el caso que nos ocupa en el que la segunda Unidad resulta con menos cargas al haberse gestionado en la primera la práctica totalidad de las dotaciones.

- El aspecto económico ha sido ya comentado en la anterior alegación, procediendo decir que se comparten básicamente las alegaciones sobre costes y porcentaje excesivo de la retribución del Urbanizador.

Esta alegación queda pues estimada en parte.

D) Existe otra alegación presentada por don Joaquín Garmendia Fernández en nombre de Corintio Urbana, S.L. en el que se "alega" sobre las "alegaciones" de la mercantil contraria, y una vez transcurrido el plazo. Resulta evidente, en opinión de quien suscribe, que el plazo que la Ley otorga para pronunciarse sobre las alegaciones del prójimo no puede dar lugar a nuevos escritos de alegaciones sobre éstas, y ello en tanto en cuanto la espiral de escritos de alegaciones recíprocas que se producirían no tendría término en el tiempo ni en su cantidad. No se entra pues a considerar ni estudiar esta segunda alegación del interesado.

E) Las alegaciones de don Pedro Soriano Escrich, don Philippe Joseph Georges Ghyselind, don Barrie Heckles y don Jan Harald Kjerre se centran en la solicitud de que sus propiedades sean incluidas en la Unidad de Ejecución número 2 y sean excluidas ahora del proceso urbanizador. Igualmente solicitan la eliminación de viarios que diseccionarían esa segunda Unidad. Procede decir que los terrenos de los interesados se encuentran ubicados en zonas calificadas como de residencial plurifamiliar (RES-17) por el Plan Parcial propuesto; y son límites y situados en la misma manzana de la calificada como residencial plurifamiliar en altura (RES-18). Quiere ello decir primeramente que la ordenación no es acorde con la continuidad de las viviendas unifamiliares que existen.

En el Plan General de 1980 existía definido un núcleo que se clasificaba como urbano (zona de ordenación abierta, subzona intensidad 4, clave "4-e") constituido por un núcleo de edificaciones unifamiliares que han quedado en la ordenación propuesta englobados en las zonas RES-21 y RES-22, de viviendas unifamiliares y que constituyen la Unidad de Ejecución número 2. Las edificaciones de los interesados no estaban incluidas en aquel núcleo de suelo urbano, al estar más dispersas, y sólo una de ellas aparecía en el vuelo fotogramétrico realizado para la confección de aquel Plan General, lo que implica su posterior construcción en suelo que antiguamente estaba clasificado como urbanizable no programado. Es por lo expuesto que no se considera asumible la alegación presentada de inclusión en la Unidad de Ejecución número 2.

Es más cabría sugerir a la Corporación que, en opinión de quien suscribe, resultaría procedente el desarrollo de todo el sector PP-26 eliminando la propuesta de división en dos Unidades de Ejecución habida cuenta que van a ser desarrollados todos los servicios de los que después, lógicamente, habrá de servir a las parcelas residenciales unifamiliares que restan en la Unidad 2.

Respecto a la alegación sobre la definición de un viario que diseccionaría la Unidad cabe aludir simplemente a que el Plan Parcial debe abarcar todo el sector, independientemente del número de Unidades de Ejecución que se delimiten; y que el viario aludido (el "N") es necesario para que en su día al desarrollarse la segunda Unidad esas parcelas posean acceso rodado y servicios

Conclusiones y propuesta

Cabría primeramente optar por mantener la división del sector en Unidades de Ejecución, con la matización expuesta en este informe, o incluir en la misma Unidad todo el ámbito del sector PP-26. La redacción de esta propuesta se realiza según el primer supuesto, siendo fácilmente adaptable el acuerdo al caso de Unidad de Ejecución única.

Así pues, a la vista del contenido de este informe, se propone que de ser criterio compartido por la Corporación se adopte acuerdo de programación, de conformidad a los siguientes puntos:

Uno. Acordar provisionalmente la programación por gestión indirecta del sector PP-26, "Casino", para desarrollar la Alternativa Técnica propuesta por Edificaciones Calpe, S.A. (Edicsa) y designar como Agente Urbanizador a la mercantil Corintio Urbana, S.L.

Dos. El acuerdo de programación queda condicionado al informe que ha de emitir la División de Recursos Hidráulicos, de la Coput, en relación con la previsión y el tratamiento de aguas residuales, cuyo contenido se considerará integrante del presente acuerdo de programación.

Tres. Deberá presentarse un documento refundido del Plan Parcial al objeto de:

- Adecuar la normativa para incluir articulado que, contenido en el informe técnico, regula la implantación de las edificaciones sobre el terreno y la ejecución de aterrazamientos en el interior de las parcelas, así como la utilización de los espacios bajo cubierta.

- La manzana calificada como "SEQ-1", se destinará en su totalidad a uso educativo, calificándose como "SED".

- La manzana delimitada por las calles "D" e "I", "R-16" de 57.441 m²s, se destinará a los usos dotacional, de aparcamientos y espacios libres (de norte a sur, respectivamente, y en el caso de los aparcamientos también en batería perimetralmente a esa manzana) en las superficies mínimas necesarias para alcanzar estándares (9.561 m², 18.402 m² y 11.403 m², respectivamente). La edificabilidad se redistribuirá entre zonas igualmente calificadas.

Cuatro. Esta nueva documentación rectificadora del Plan Parcial, ajustada a la Ordenación de presentación de documentos (en formatos papel e informático), acomodada a los puntos anteriores que definen la ordenación modificada.

Cinco. La Unidad de Ejecución número 2 queda delimitada exclusivamente por las manzanas RES-21 y RES-22 y el viario "N" que las separa, quedan el total ancho del vial norte de dichas manzanas integrado en la Unidad 1.

SEIS. La Unidad de Ejecución 1 comprenderá una superficie de 681.243 m²s y abarca el ámbito delimitado por el Plan para el sector PP-26, deduciendo la Unidad de Ejecución número 2 y la parte de rotonda nororiental cuya ejecución fue encomendada al sector PP-28. A ello se añaden el semivial norte, que se comparte con el sector PP-17, el semivial oeste y la rotonda situada en la esquina noroeste que enlaza esos dos viales anteriores, la rotonda de acceso al hospital y casino, el vial que discurre por el sector PP-17 que enlaza dicha rotonda con el sector PP-26, el semivial y semirotonda ubicados al este del sector, y el viario que discurre por los parques litorales que conecta la parcela hotelera con el resto del sector y que continúa hasta el sector PP-1. Este ámbito de actuación es deficitario en 4.742 m² de viario respecto al que le corresponde urbanizar de acuerdo a la Ordenanza sobre canon de urbanización del bulevar comarcal. Por ello se incluye en el cuadro la cantidad que debe abonarse por este concepto.

Cualquier variación en la superficie a urbanizar implicará la reconsideración de cargas y canon de urbanización al alza o baja, según se trate, de acuerdo con los criterios contenidos en el informe técnico.

Siete. Los límites del sector se acomodarán a los que resulten del Parque Litoral según el instrumento que se redacte para la ordenación del mismo, en cumplimiento del convenio suscrito por este Ayuntamiento con el Ministerio de Medio Ambiente y Generalitat Valenciana. Si de la ordenación de este elemento estructural se derivasen modificaciones para el Plan Parcial, el Urbanizador presentará, a su costa, el correspondiente Plan Parcial de Mejora, que no alterará los aprovechamientos fijados por el Plan General.

Ocho. Las cargas de urbanización, en euros y a falta de IVA, del Programa serán las siguientes:

PEC o.urbaniz sin rotonda; 21.745.614,11 €
 PEC o.urbaniz. rotonda conexión CN-332; 500.552,29 €
 Honorarios técnicos sin rotonda; 783.035,98 €
 Honorarios proyecto urb. Rotonda (1); 10.300,00 €
 Honorarios seguimiento municipal (1); 40.784,64 €
 Notaría, Registro, etc.; 372.627,50 €
 Arqueología; 39.121,45 €
 Costes financieros; 288.485,81 €
 Gastos de gestión; 931.568,76 €
 Canon ecológico (1); 104.069,69 €
 Canon mejora litoral (1); 932.298,50 €
 Canon urbanización S.E.E. (1); 414.925,00 €
 Beneficio Agente Urbanizador; 2.313.896,60 €
 Suma de cargas (sin IVA); 28.477.280,33 €
 Previsión indemniz. (a concretar en P.Rep.); 120.202,42 €
 (1) Estas cantidades serán abonadas al Ayuntamiento.

En las obras quedan incluidas las necesarias para dotar al sector de 44 grupos de 4 contenedores subterráneos cada uno para recogida de residuos sólidos.

El importe de las indemnizaciones se concretará en el Proyecto de Reparcelación.

No se considerarán retasaciones de cargas que no resulten encajables en los supuestos previstos en el artículo 67.3 de la LRAU.

Nueve. Se fija el modo de retribución al urbanizador en suelo, a razón de un porcentaje de intercambio del 41,50% en el caso general. Caso de optarse por el abono en metálico de las cargas de urbanización, la repercusión media, a falta de ajustes en el cuadro de liquidación provisional, será de 85,89 euros/m²c, cantidad que no incluye el IVA pero sí el incremento del 7% previsto en el artículo 71.3 de la LRAU para el caso de sustitución de la modalidad de pago.

Diez. El Proyecto de Urbanización, rectificado, visado y ajustado a la P.J.E. presentada y directrices contenidas en el acuerdo de programación, deberá aportarse en el plazo de tres meses desde la firma del Convenio. Contendrá la subsanación de las deficiencias a las que se alude en el informe técnico, y ello además de las indicaciones que surgan de la redacción del Proyecto de Urbanización, que deberá consensuarse previamente a su presentación con los técnicos municipales, y de las incidencias provocadas por la modificación en la ordenación que se propone.

En este proyecto se excluirá la rotonda de conexión con la CN-332, que se ejecutará de acuerdo al proyecto municipal.

Once. El calendario de la Actuación será el siguiente:

- Presentación de la documentación actual visada: 1 mes desde el acuerdo de programación, y siempre antes de la firma del Convenio urbanístico.

- Depósito de garantía de promoción y firma del Convenio Urbanístico: 2 meses desde el acuerdo de programación.

- Presentación del Plan Parcial refundido: 2 meses desde el acuerdo de programación.

- Presentación del Proyecto de Urbanización adaptado a directrices municipales: 3 meses desde firma del Convenio.

- Presentación del Proyecto de Reparcelación: 3 meses desde aprobación del Proyecto de Urbanización.

- Inicio de obras de urbanización: 3 meses desde aprobación Proyecto de Reparcelación.

- Duración de las obras de urbanización: 24 meses.

Doce. No resulta aceptable la propuesta de adquisición de excedentes al Ayuntamiento. Esta administración abonará en metálico las cuotas correspondientes a todas las parcelas de las que resulte adjudicatario por cualquier concepto. El Ayuntamiento será adjudicatario de los derechos que correspondan a propietarios registrales que no alcanzan la magnitud suficiente para resultar beneficiarios de parcela (bien propia o en proindiviso).

Trece. Las obras se ejecutarán de acuerdo con el presupuesto aprobado incluido en el cuadro de cargas, al que deberá ajustarse el Proyecto de Urbanización, no admitiéndose revisión de precios planteada en la P.J.E.

Catorce. Facultar al Alcalde-Presidente para cuantos realizar cuantas gestiones y actos de trámite sean necesarios en desarrollo del presente Programa de Actuación Integrada.

Quince. Toda la documentación requerida se presentará adecuada a la Ordenanza para presentación de expedientes de urbanismo aprobada por este Ayuntamiento.

La Corporación, con su superior criterio, decidirá. ..."

Visto, el informe jurídico emitido por el Técnico Urbanista Municipal de fecha 20 de marzo de 2003, en el que literalmente se expresa:

"... El presente informe se emite al objeto de analizar las cuestiones jurídicas procedimentales producidas en el expediente relativo al Sector PP- 26 del P.G.O.U de Villajoyosa, de suelo urbanizable no pormenorizado calificado como de uso turístico extensivo.

Primero.- En fecha 5 de octubre de 2001, Registro de Entrada 8993, se presenta ante esta Corporación por don José María Comín Rodríguez, en representación de la mercantil Edificaciones Calpe S.A., copia del Programa de desarrollo de la Unidad de Ejecución número 1 Actuación Integrada del Sector PP-26 del P.G.O.U de Villajoyosa, tramitado a través de procedimiento simplificado del artículo 48 de la

LRAU en la notaría de don Juan Giménez Giménez, integrado por Plan Parcial, Anteproyecto de Urbanización del Sector, y Solicitud de Cédula de Urbanización.

Esta presentación dio lugar a la tramitación del expediente de programación, en el cual se somete a información pública la documentación referida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 45.2 B y 46 de la LRAU, a través de anuncios publicados en el diario "Información" de fecha 30 de Octubre de 2001, y en el Diario oficial de la Generalitat Valenciana número 4114 de fecha 25 de octubre de 2001, y número 4126 de fecha 13 de noviembre de 2001, remitiéndose los correspondientes avisos a los titulares catastrales afectados, de acuerdo con el artículo 46.3 de la LRAU.

Con fecha 22 de noviembre de 2001, Registro de Entrada 10399, se presentó por parte de don Joaquín Garmendia Fernández, en representación de la mercantil Corintio Urbana S.L. solicitud de prórroga del periodo de información pública.

Por don José María Comín Rodríguez y don Federico Llorca Climent, en representación de la mercantil Urbacasino S.L, se presentó el 7 de diciembre de 2001, Programa de desarrollo de Actuación Integrada del Sector PP-26 del P.G.O.U de Villajoyosa, integrado por Plan Parcial, Alternativa Técnica comprensiva de la Unidad de Ejecución número 1, anteproyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución número 1, y Solicitud de Cédula de Urbanización.

Por don Joaquín Garmendia Fernández, en representación de la mercantil Corintio Urbana S.L., se presentó el 2 de enero de 2002, Registro de entrada número 18, Programa para el desarrollo de Actuación Integrada del Sector PP-26 del P.G.O.U de Villajoyosa, integrado por Plan Parcial, Alternativa Técnica, y anteproyecto de Urbanización del Sector.

Segundo.- Las proposiciones jurídico económicas fueron presentadas por los comparecientes dentro de los plazos fijados por el artículo 46.4 de la LRAU, así si el último día de la información Pública fue el 5 de enero de 2002, el plazo de presentación concluía el 11 de enero de 2002.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 48.2 de la LRAU, fue presentada por don José María Comín Rodríguez, en representación de la mercantil Edificaciones Calpe S.A con fecha 11 de enero de 2002 y RE 373 acta de protocolización, realizándose la apertura de las plicas el 16 de enero de 2002.

Las proposiciones jurídico económicas presentadas fueron las siguientes:

1. PJE de Edicsa sobre su propia AT
2. PJE de Urbacasino S.L. sobre su propia AT
3. PJE de Corintio S.L. sobre su propia AT
4. PJE de Corintio S.L. sobre la AT de Edicsa.

Es necesario hacer constar la circunstancia de haber sido remitida por la CTU resolución de fecha 5 de noviembre de 2002, emitida por el Jefe Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial, relativa a la inscripción en el Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Generalidad Valenciana, de acuerdo con el artículo 49 de la LRAU.

Tercero.- Dentro del periodo de 10 días fijado por el artículo 47.5 fueron presentadas alegaciones a las Alternativas Técnicas y Proposiciones Jurídico Económicas presentadas por los comparecientes.

Cuarto.- Alternativas técnicas

Entrando en el análisis legal y procedimental de las Alternativas Técnicas presentadas para el desarrollo del sector PP-26 previsto en el P.G.O.U de Villajoyosa, fueron tres las Alternativas Técnicas presentadas, la seleccionada de acuerdo con el informe emitido por el Arquitecto municipal, Jefe de servicio, en su informe de fecha 17 de marzo de 2003, es la de Edicsa, la cual incluye Plan Parcial al objeto de dotar al sector en concreto la Ordenación Pormenorizada, habiendo concedido por la CTU Cédula de urbanización al no entender modificada la ordenación estructura, ni las determinaciones del Plan General.

Respecto de los criterios para la elección de la Alternativa Técnica, cabe remitirse al informe técnico emitido al efecto por el Arquitecto municipal en su informe de fecha 17 de marzo de 2003, optando por la presentada por Edicsa

Quinto.- Proposiciones jurídico económicas

En este apartado se entrará en el análisis de las plicas presentadas a la Alternativa Técnica elegida, es decir a la de Edicsa.

En caso de que el acuerdo de programación que se adopte no seleccione dicha alternativa, habría que realizar un nuevo informe técnico sobre las proposiciones jurídico-económicas presentadas a la alternativa que resulte finalmente seleccionada.

En las tablas que se exponen a continuación se resumen las proposiciones jurídico-económicas realizadas sobre la alternativa técnica elegida, siendo las mismas dos, la presentada por la propia Edicsa y la de la mercantil Corintio Urbana S.L. procediéndose a continuación a efectuar una comparativa entre las mismas.

CORINTIO		
CARGAS DE URBANIZACIÓN(EN €)	URBANA S.L., (SIN IVA)	EDICSA(CON IVA)
	26.356.785 €	44.453.068,71 €
PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA	CORINTIO URBANA S.L.,	EDICSA
INICIO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA	TRES MESES SIGUIENTES A LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACION	2 MESES A PARTIR DE APROBACIÓN DE PROYECTOS
EJECUCIÓN DEL PROGRAMA PROYECTO DE URBANIZACIÓN	24 MESES DENTRO DE LOS TRES MESES SIGUIENTES A LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA	30 MESES DENTRO DE LOS TRES MESES SIGUIENTES A LA FIRMA DEL CONVENIO
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	DENTRO DE LOS TRES MESES SIGUIENTES A LA APROBACIÓN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	DENTRO DE LOS TRES MESES SIGUIENTES A LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN
RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS	CORINTIO URBANA S.L	EDICSA
RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR EN SUELO	41,5%	62%
RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR EN METÁLICO	76.11€/M2T	122.76 €/M2T
GARANTÍAS	CORINTIO URBANA S.L.,	EDICSA
AVAL	7% DEL PEC	7% DEL PEM
MEJORAS Y OTROS ASPECTOS	CORINTIO URBANA S.L	

Adquisición de 10% del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento.

Del análisis de las plicas presentadas a la alternativa técnica elegida se observa, como se demuestra en el cuadro comparativo adjunto, como más beneficiaria la formulada por Corintio Urbana S.L. La misma es más beneficiosa, como se observa, en cuanto a costes de urbanización, plazos de ejecución, así como en relación con la retribución al Urbanizador, tanto en suelo como en metálico.

Por otra parte, y en cuanto a las mejoras previstas en la proposición jurídico-económica realizada por la mercantil Corintio Urbana S.L entiendo que las mismas no cabe conceptualizarlas como tales.

Por otra parte se entiende necesario por quien suscribe establecer en el convenio que se deberá firmar al respecto, las penalizaciones correspondientes en el supuesto de que exista retraso en la presentación de los correspondientes instrumentos de gestión y ordenación necesarios para el desarrollo del sector.

Séxto.- Alegaciones.

Respecto a las alegaciones presentadas, señalar que se entrará en el análisis de aquellas que se correspondan al momento procedimental en el cual nos encontramos, esto es la adjudicación de la condición de Agente urbanizador, en su caso, a alguna de las mercantiles licitantes

Las alegaciones presentadas en el presente expediente han sido las siguientes:

1. - alegación de doña Rosa Santulario Selles (reg. ent.: 10138/01, de 14 de noviembre). Sobre usufructo de bienes de don Bartolomé Morales Pérez, y superficie de parcela.

Las alegaciones manifestadas por la compareciente vienen referidas al momento procedimental de la reparcelación, momento en el cual serán objeto de resolución.

2. - alegación de doña María Teresa Selles Cano. (reg. ent.: 10232/01, de 20 de noviembre). Sobre propiedad de finca en el correspondiente expediente.

3.- Alegación de don Bartolomé Soriano Galiana (reg. ent.: 10371/01, de 21 de noviembre). Se refiere a la titularidad de fincas, sobre su delimitación, sobre la existencia de una edificación y estado actual de la misma.

Las alegaciones manifestadas por la compareciente vienen referidas al momento procedimental de la reparcelación, momento en el cual serán objeto de resolución.

4.- Alegación de doña María Galiana Soler (reg. ent.: 10372/01, de 21 de noviembre). Se refiere a la titularidad de fincas, sobre su delimitación y sobre la existencia de una edificación y piscina.

Las alegaciones manifestadas por la compareciente vienen referidas al momento procedimental de la reparcelación, momento en el cual serán objeto de resolución.

5.- Alegación de don Jaime Morales Morales, en representación de D^a Dominga y D^a María Morales Pérez sobre la propiedad de las parcelas 20 y 21 (reg. ent.: 10880/01, de 5 de diciembre).

Las alegaciones manifestadas por la compareciente vienen referidas al momento procedimental de la reparcelación, momento en el cual serán objeto de resolución.

6.- Alegación de don Carlos Galiana Soler sobre la propiedad de una parcela. (reg. ent.: 10896/01, de 5 de diciembre).

7.- Alegación de Casinos del Mediterráneo, S.A. sobre titularidad y superficie de la parcela 82 y solicitando agrupación de dos parcelas a efectos del expediente reparcelatorio (reg. ent.: 11.000/01, de 10 de diciembre).

Las alegaciones manifestadas por la compareciente vienen referidas al momento procedimental de la reparcelación, momento en el cual serán objeto de resolución.

8.- Alegación de don Arturo Perez Casimiro (reg. ent.: 11073/01, de 12 de diciembre). Alega propiedad de dos fincas aunque no figure en la relación de afectados.

9.- alegación de J.L. Benedicto Gil, en nombre de don R. Rodríguez Serrano (reg. ent.: 11096/01, de 12 de diciembre). Alega existencia trámites judiciales contra la mercantil Conill, S.A., que ha vendido los terrenos objeto de litigio.

10.- Alegaciones de doña María Carmen Soler Llinares y de don Antonio Quesada Escrich (reg. ent.: 11205/01, de 14 de diciembre). Presentan planos de sus parcelas.

11.- alegaciones a las proposiciones jurídico económicas. Se presenta por don Jose Maria Comin Rodríguez en nombre de Edificaciones Calpe, S.A. (reg. ent.: 900/02, de 28 de enero).

Las alegaciones de don José María Comin Rodríguez en nombre de Edificaciones Calpe, S.A. sobre la PJE de Corintio Urbana, S.L. se plantean en relación con el coste económico de las obras de urbanización, alegación que ya ha sido ya contestada en el cuerpo de este informe, entendiéndose por parte del que suscribe como más real y adecuado el coste de la obra urbanizadora de la mercantil Corintio Urbana.

12.- Alegaciones a las proposiciones jurídico económicas. Se presenta por don José María Comin Rodríguez en nombre de Urbacasino, S.L. (reg. ent.: 901/02, de 28 de enero).

Cabe remitirse a lo señalado respecto al aparatado anterior.

13.- Alegaciones a las proposiciones jurídico económicas. Se presenta por don Bartolomé Soriano Galiana y doña María Galiana Soler (reg. ent.: 912/02, de 28 de enero).

Dichas manifestaciones se basan en la gran diferencia económica existente entre las PP.JJ.EE, por tanto cabe considerarlas aceptadas al proponer la elección de la P.J.E. de Corintio Urbana, S.L. de menor coste económico.

En cuanto a la solicitud de la apertura de un nuevo periodo de información pública, no cabe estimarla por cuanto todas y cada una de las Alternativas Técnicas presentadas han sido expuestas públicamente.

14.- Alegaciones a las proposiciones jurídico económicas. Se presenta por don Joaquin Garmendia Fernandez en nombre de Corintio Urbana, S.L. (reg. ent.: 1097/02, de 1 de febrero). Se presenta en subdelegación del Gobierno el 28 de enero).

Cabe remitirse a la resolución dada a las mismas por el Arquitecto municipal en su informe de fecha 17 de marzo de 2003.

Señalar no obstante que no se entiende por el que suscribe en base a que argumento legal procede impedir la hipotética subrogación por parte de aquella mercantil cuya Alternativa Técnica resulta elegida.

15.- Alegaciones a los escritos de alegaciones de Edificaciones Calpe, S.A. y Urbacasino, S.L. Se presenta por don Joaquin Garmendia Fernandez en nombre de Corintio Urbana, S.L. (reg. ent.: 1134/02, de 4 de febrero).

No procede apreciar ni entrar en el contenido de las mismas, en opinión de quien suscribe, por cuanto las mismas se han presentado fuera del plazo establecido legalmente, así como por entender que no cabe "alegar" sobre las alegaciones presentadas de contrario.

16.- Escrito de don Pedro Muñoz Llorens. (reg. ent.: 2690/02, de 15 de marzo). Se refiere a la propiedad de la parcela número 78.

17.- Alegaciones de don Pedro Soriano Escrich, don Philippe Joseph Georges Ghyselind, don Barrie Heckles y don Jan Harald Kjerre, (reg. ent. 7385/02 de 1 de agosto), solicitando se incluyan sus propiedades en la UE 2 del PP-26.

Cabe remitirse a la resolución dada a las mismas por el Arquitecto municipal en su informe de fecha 17 de marzo de 2003.

18.- Alegaciones de Rosa y Josefa Ramis Mayor, (reg. ent. 8134/02 de 30 de agosto), siendo propietarias de terreno afectado por el Plan, solicitan información sobre la actuación urbanística que se realice en su terreno.

19.- Alegación de don Ramón Rodríguez Serrano, (reg. ent. 11404/02 de 20 de noviembre). Comunica existencia de litigio sobre 90 hectáreas de terreno.

A la vista de lo expuesto en el presente informe, se propone al pleno la adopción del siguiente acuerdo:

Primero.- Acordar provisionalmente la programación por Gestión Indirecta del Sector PP-26, para desarrollar la alternativa técnica redactada por la mercantil Edificaciones Calpe, S.A..

Segundo.- Designar como Agente Urbanizador a la mercantil Corintio Urbana, S.L., por ser elegida la proposición jurídico económica formulada por dicha mercantil a la alternativa técnica redactada por la mercantil Edificaciones Calpe, S.A.

Tercero.- Se fija el modo de retribución al urbanizador en suelo, a razón de un porcentaje de intercambio del 41,50%. En el supuesto de optarse por el abono en metálico de las cargas de urbanización, la repercusión media, a falta de ajustes en el cuadro de liquidación provisional, será de 85,89 euros/m²c, cantidad que no incluye el IVA pero sí el incremento del 7% previsto en el artículo 71.3 de la LRAU para el caso de sustitución de la modalidad de pago.

Cuarto.- El calendario de actuaciones será el siguiente:

- Presentación de la documentación actual visada: 1 mes desde el acuerdo de programación, y siempre antes de la firma del Convenio urbanístico.

- Depósito de garantía de promoción y firma del Convenio Urbanístico: 2 meses desde el acuerdo de programación.

- Presentación del Plan Parcial refundido: 2 meses desde el acuerdo de programación.

- Presentación del Proyecto de Urbanización adaptado a directrices municipales: 3 meses desde firma del Convenio.

- Presentación del Proyecto de Reparcelación: 3 meses desde aprobación del Proyecto de Urbanización.

- Inicio de obras de urbanización: 3 meses desde aprobación Proyecto de Reparcelación.

- Duración de las obras de urbanización: 24 meses.

Quinto.- No resulta aceptable la propuesta de adquisición de excedentes al Ayuntamiento. Esta administración abonará en metálico las cuotas correspondientes a todas las parcelas de las que resulte adjudicatario por cualquier concepto. El Ayuntamiento será adjudicatario de los derechos que correspondan a propietarios registrales que no alcanzan la magnitud suficiente para resultar beneficiarios de parcela (bien propia o en pro indiviso).

Sexto.- Facultar al Alcalde-Presidente para cuantos realizar cuantas gestiones y actos de trámite sean necesarios en desarrollo del presente Programa de Actuación Integrada.

La corporación con su superior criterio decidirá

Es cuanto cabe informar, ..."

Por medio de la presente formulo la siguiente propuesta de acuerdo al pleno de la corporación:

Uno. Acordar provisionalmente la programación por gestión indirecta del sector PP-26, "Casino", para desarrollar la Alternativa Técnica propuesta por Edificaciones Calpe, S.A. (Edicsa) y designar como Agente Urbanizador a la mercantil Corintio Urbana, S.L.

Dos. El acuerdo de programación queda condicionado al informe que ha de emitir la División de Recursos Hidráulicos, de la Coput, en relación con la previsión y el tratamiento de aguas residuales, cuyo contenido se considerará integrante del presente acuerdo de programación.

Tres. Deberá presentarse un documento refundido del Plan Parcial al objeto de:

- Adecuar la normativa para incluir articulado que, contenido en el informe técnico, regula la implantación de las edificaciones sobre el terreno y la ejecución de aterrazamientos en el interior de las parcelas, así como la utilización de los espacios bajo cubierta.

- La manzana calificada como "SEQ-1", se destinará en su totalidad a uso educativo, calificándose como "SED".

- La manzana delimitada por las calles "D" e "I", "R-16" de 57.441 m²s, se destinará a los usos dotacional, de aparcamientos y espacios libres (de norte a sur, respectivamente, y en el caso de los aparcamientos también en batería perimetralmente a esa manzana) en las superficies mínimas necesarias para alcanzar estándares (9.561 m², 18.402 m² y 11.403 m², respectivamente). La edificabilidad se redistribuirá entre zonas igualmente calificadas.

Cuatro. Esta nueva documentación rectificada del Plan Parcial, ajustada a la Ordenación de presentación de documentos (en formatos papel e informático), acomodada a los puntos anteriores que definen la ordenación modificada.

Cinco. La Unidad de Ejecución número 2 queda delimitada exclusivamente por las manzanas RES-21 y RES-22 y el viario "N" que las separa, quedan el total ancho del vial norte de dichas manzanas integrado en la Unidad 1.

Seis. La Unidad de Ejecución 1 comprenderá una superficie de 681.243 m²s y abarca el ámbito delimitado por el Plan para el sector PP-26, deduciendo la Unidad de Ejecución número 2 y la parte de rotonda nororiental cuya ejecución fue encomendada al sector PP-28. A ello se añaden el semivial norte, que se comparte con el sector PP-17, el semivial oeste y la rotonda situada en la esquina nor-oeste que enlaza esos dos viales anteriores, la rotonda de acceso al hospital y casino, el vial que discurre por el sector PP-17 que enlaza dicha rotonda con el sector PP-26, el semivial y semirotonda ubicados al este del sector, y el viario que discurre por los parques litorales que conecta la parcela hotelera con el resto del sector y que continúa hasta el sector PP-1. Este ámbito de actuación es deficitario en 4.742 m² de viario respecto al que le corresponde urbanizar de acuerdo a la Ordenanza sobre canon de urbanización del bulvar comarcal. Por ello se incluye en el cuadro la cantidad que debe abonarse por este concepto.

Cualquier variación en las superficie a urbanizar implicará la reconsideración de cargas y canon de urbanización al alza o baja, según se trate, de acuerdo con los criterios contenidos en el informe técnico.

Siete. Los límites del sector se acomodarán a los que resulten del Parque Litoral según el instrumento que se redacte para la ordenación del mismo, en cumplimiento del convenio suscrito por este Ayuntamiento con el Ministerio de Medio Ambiente y Generalitat Valenciana. Si de la ordenación de este elemento estructural se derivasen modificaciones para el Plan Parcial, el Urbanizador presentará, a su costa, el correspondiente Plan Parcial de Mejora, que no alterará los aprovechamientos fijados por el Plan General.

Ocho. Las cargas de urbanización, en euros y a falta de IVA, del Programa serán las siguientes:

PEC o.urbaniz sin rotonda; 21.745.614,11 €

PEC o.urbaniz. rotonda conexión CN-332; 500.552,29 €

Honorarios técnicos sin rotonda; 783.035,98 €

Honorarios proyecto urb. Rotonda (1); 10.300,00 €

Honorarios seguimiento municipal (1); 40.784,64 €

Notaría, Registro, etc.; 372.627,50 €

Arqueología; 39.121,45 €

Costes financieros; 288.485,81 €

Gastos de gestión; 931.568,76 €

Canon ecológico (1); 104.069,69 €

Canon mejora litoral (1); 932.298,50 €

Canon urbanización S.E.E. (1); 414.925,00 €

Beneficio Agente Urbanizador; 2.313.896,60 €

Suma de cargas (sin IVA); 28.477.280,33 €

Previsión indemniz. (a concretar en P.Rep.); 120.202,42 €

(1) Estas cantidades serán abonadas al Ayuntamiento.

En las obras quedan incluidas las necesarias para dotar al sector de 44 grupos de 4 contenedores subterráneos cada uno para recogida de residuos sólidos.

El importe de las indemnizaciones se concretará en el Proyecto de Reparcelación.

No se considerarán retasaciones de cargas que no resulten encajables en los supuestos previstos en el artículo 67.3 de la LRAU.

Nueve. Se fija el modo de retribución al urbanizador en suelo, a razón de un porcentaje de intercambio del 41,50% en el caso general. Caso de optarse por el abono en metálico de las cargas de urbanización, la repercusión media, a falta de ajustes en el cuadro de liquidación provisional, será de 85,89 euros/m²c, cantidad que no incluye el IVA pero sí el incremento del 7% previsto en el artículo 71.3 de la LRAU para el caso de sustitución de la modalidad de pago.

Diez. El Proyecto de Urbanización, rectificado, visado y ajustado a la P.J.E. presentada y directrices contenidas en el acuerdo de programación, deberá aportarse en el plazo de tres meses desde la firma del Convenio. Contendrá la subsanación de las deficiencias a las que se alude en el informe técnico, y ello además de las indicaciones que surjan de la redacción del Proyecto de Urbanización, que deberá consensuarse previamente a su presentación con los técnicos municipales, y de las incidencias provocadas por la modificación en la ordenación que se propone.

En este proyecto se excluirá la rotonda de conexión con la CN-332, que se ejecutará de acuerdo al proyecto municipal.

Once. El calendario de la Actuación será el siguiente:

- Presentación de la documentación actual visada: 1 mes desde el acuerdo de programación, y siempre antes de la firma del Convenio urbanístico.

- Depósito de garantía de promoción y firma del Convenio Urbanístico: 2 meses desde el acuerdo de programación.

- Presentación del Plan Parcial refundido: 2 meses desde el acuerdo de programación.

- Presentación del Proyecto de Urbanización adaptado a directrices municipales: 3 meses desde firma del Convenio.

- Presentación del Proyecto de Reparcelación: 3 meses desde aprobación del Proyecto de Urbanización.

- Inicio de obras de urbanización: 3 meses desde aprobación Proyecto de Reparcelación.

- Duración de las obras de urbanización: 24 meses.

Doce. No resulta aceptable la propuesta de adquisición de excedentes al Ayuntamiento. Esta administración abonará en metálico las cuotas correspondientes a todas las parcelas de las que resulte adjudicatario por cualquier concepto. El Ayuntamiento será adjudicatario de los derechos que correspondan a propietarios registrales que no alcanzan la magnitud suficiente para resultar beneficiarios de parcela (bien propia o en proindiviso).

Trece. Las obras se ejecutarán de acuerdo con el presupuesto aprobado incluido en el cuadro de cargas, al que deberá ajustarse el Proyecto de Urbanización, no admitiéndose revisión de precios planteada en la P.J.E.

Catorce. Facultar al Alcalde-Presidente para cuantos realizar cuantas gestiones y actos de trámite sean necesarios en desarrollo del presente Programa de Actuación Integrada.

Quince. Toda la documentación requerida se presentará adecuada a la Ordenanza para presentación de expedientes de urbanismo aprobada por este Ayuntamiento.”

Igualmente, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria, celebrada el 21 de agosto de 2003, y en relación al mismo expediente de programación del Sector PP-26 adoptó el siguiente acuerdo que literalmente expresa:

“...PLE P-2003/00919

3.- Propuesta de resolución del recurso de reposición interpuesto por la mercantil «Edificaciones Calpe S.A.» y propuesta relativa a subrogación en la condición de agente urbanizador en el PAI del sector PP 26

Antecedentes:

- 17/03/03 Propuesta de acuerdo de don Amadeo Sánchez Martínez, concejal de urbanismo de este Excmo. Ayuntamiento.

- 20/03/03 informe asesoría jurídica del área de urbanismo.

- 30/06/03 informe del Técnico Urbanista Municipal.

- 08/07/03 informe Técnico emitido por el Arquitecto-Jefe del Área de Urbanismo.

- 14/08/03 Dictamen favorable de la Comisión Informativa de urbanismo, obras y casco antiguo.

Vista la propuesta de acuerdo de don Amadeo Sánchez Martínez, concejal de urbanismo de este Excmo. Ayuntamiento del siguiente tenor literal:

“Expediente: programa de actuación integrada para el desarrollo del sector PP-26 “Casino” del PGOU de Villajoyosa.

Asunto: propuesta al pleno de la corporación.

Don Amadeo Sánchez Martínez, Concejal Delegado del Área de Urbanismo con ejercicio en el Ayuntamiento de Villajoyosa,

Visto, el informe emitido por el Técnico Urbanista Municipal, de fecha 30 de junio de 2003, en el que expresamente se establece:

“...El presente informe se emite al objeto de analizar las cuestiones jurídico procedimentales producidas en el expediente relativo al Sector PP- 26 del P.G.O.U de Villajoyosa, de suelo urbanizable no pormenorizado calificado como de uso turístico extensivo.

Primero.- En fecha 5 de octubre de 2001, Registro de Entrada 8993, se presenta ante esta Corporación por don José María Comín Rodríguez, en representación de la mercantil Edificaciones Calpe S.A., Edicsa, copia del Programa de desarrollo de la Unidad de Ejecución número 1 Actuación Integrada del Sector PP-26 del P.G.O.U de Villajoyosa, tramitado a través de procedimiento simplificado del artículo 48 de la LRAU en la notaría de don Juan Giménez Giménez, integrado por Plan Parcial, Anteproyecto de Urbanización del Sector, y Solicitud de Cédula de Urbanización.

Esta presentación dio lugar a la tramitación del expediente de programación, en el cual se somete a información pública la documentación referida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 45.2 B y 46 de la LRAU, a través de anuncios publicados en el diario “Información” de fecha 30 de Octubre de 2001, y en el Diario oficial de la Generalitat Valenciana número 4114 de fecha 25 de octubre de 2001, y número 4126 de fecha 13 de noviembre de 2001, remitiéndose los correspondientes avisos a los titulares catastrales afectados, de acuerdo con el artículo 46.3 de la LRAU.

Con fecha 22 de noviembre de 2001, Registro de Entrada 10399, se presentó por parte de don Joaquín Garmendia Fernández, en representación de la mercantil Corintio Urbana S.L. solicitud de prórroga del periodo de información pública.

Por don José María Comín Rodríguez y don Federico Llorca Climent, en representación de la mercantil Urbacasino S.L, se presentó el 7 de diciembre de 2001, Programa de desarrollo de Actuación Integrada del Sector PP-26 del P.G.O.U de Villajoyosa, integrado por Plan Parcial, Alternativa Técnica comprensiva de la Unidad de Ejecución número 1, anteproyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución número 1, y Solicitud de Cédula de Urbanización.

Por don Joaquín Garmendia Fernández, en representación de la mercantil Corintio Urbana S.L., se presentó el 2 de enero de 2002, Registro de entrada número 18, Programa

para el desarrollo de Actuación Integrada del Sector PP-26 del P.G.O.U de Villajoyosa, integrado por Plan Parcial, Alternativa Técnica, y anteproyecto de Urbanización del Sector.

Segundo.- Las proposiciones jurídico económicas fueron presentadas por los comparecientes dentro de los plazos fijados por el artículo 46.4 de la LRAU, así si el último día de la información Pública fue el 5 de enero de 2002, el plazo de presentación concluía el 11 de enero de 2002.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 48.2 de la LRAU, fue presentada por don José María Comín Rodríguez, en representación de la mercantil Edificaciones Calpe S.A con fecha 11 de enero de 2002 y RE 373 acta de protocolización, realizándose la apertura de las plicas el 16 de enero de 2002.

Las proposiciones jurídico económicas presentadas fueron las siguientes:

1. PJE de Edicsa sobre su propia AT

2. PJE de Urbacasino S.L. sobre su propia AT

3. PJE de Corintio S.L. sobre su propia AT

4. PJE de Corintio S.L. sobre la AT de EDICSA.

Tercero.- Dentro del periodo de 10 días fijado por el artículo 47.5 fueron presentadas alegaciones a las Alternativas Técnicas y Proposiciones Jurídico Económicas presentadas por los comparecientes.

Cuarto.- El pasado día 3 de abril de 2003, el Pleno acordó la programación del sector PP-26 con la elección de la Alternativa Técnica presentada por la mercantil Edicsa, adjudicando la condición de Agente Urbanizador a la mercantil Corintio S.L en base a la elección de la proposición jurídico- económica de esta última.

Quinto.- Con fecha 6 de mayo de 2003, Registro de Entrada 4415 fue presentada instancia por la mercantil Edicsa, solicitando la subrogación y “asumiendo el régimen obligacional y de garantías del adjudicatario provisional designado por el pleno”

Por tanto, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.5 de la LRAU, “la subrogación debe solicitarla al Ayuntamiento dentro de los 10 días siguientes a ser notificado del acuerdo de adjudicación...”, en el caso que nos ocupa la notificación se produce el día 23 de abril de 2003, siendo la solicitud de subrogación de fecha 6 de mayo de 2003, por tanto dentro del plazo establecido legalmente.

A la vista de lo expuesto en el presente informe, se propone al pleno la adopción del siguiente acuerdo:

Primero.- Aceptar la solicitud de subrogación de la mercantil Edificaciones Calpe, S.A., designando como Agente Urbanizador a la misma. ...”

Visto, el informe Técnico emitido por el Arquitecto-Jefe del Área de Urbanismo de fecha 9 de julio de 2003, en el que expresamente se establece:

“... Si bien a fecha de hoy todavía no ha sido publicado el acuerdo de programación y, en consecuencia, no está cerrado el plazo para presentación de otros recursos de reposición (ya existe otro), se emite el presente informe en tanto en cuanto la mercantil representada por el interesado ha solicitado la subrogación en la condición de Agente Urbanizador, y el recurso puede afectar a las condiciones de adjudicación a pesar de que indica que se solicita la subrogación de manera expresa e incondicional. No obstante, las modificaciones que se proponen introducir en la programación son ajenas al hecho de qué mercantil ostente aquella condición.

Existe ya emitido con fecha 30 de junio informe jurídico proponiendo la aceptación por este Ayuntamiento de la subrogación solicitada.

Así pues, y como base del presente informe procede primeramente aludir a los siguientes:

1. Antecedentes

Con fecha 3 de abril del presente año 2003 fue adoptado acuerdo de programación en el que se optaba por la Alternativa Técnica propuesta por la mercantil Edificaciones Calpe, S.A. (Edicsa), se designaba Agente Urbanizador a la mercantil Corintio Urbana, S.L., si bien se incluían una serie de rectificaciones en la ordenación planteada.

Añadir también, respecto al apartado segundo de la adjudicación, que con fecha 3 de marzo se remitieron expedientes a la División de Recursos Hidráulicos de la COPUT (teniendo entrada en dicho organismo el 5 de marzo) solicitando el informe al que se refería la Cédula de Urbanización emitida. Hoy día, cuatro meses después, todavía con consta la emisión del citado informe.

Las características básicas del Programa, tal y como fue aprobado puede resumirse en los siguientes puntos:

1.1 Sobre la zonificación aprobada

La ordenación planteada por la mercantil, y la resultante del acuerdo de programación se muestran comparativamente en cuadro de zonificación que se acompaña. Las alteraciones introducidas se justificaban del siguiente modo:

(1). La manzana RES-16, de 57.441 m²s y uso Res-PLU en la Alternativa Técnica, pasó a descomponerse en los usos de aparcamiento (18.402 m²s), equipamiento (9.561 m²s) y espacio libre ZV (11.403 m²s). El resto de la manzana queda calificado como "Res-PLU" con 18.075 m²s.

(2). Los equipamientos previstos en la Alternativa Técnica se modificaron al objeto de dar cumplimiento al requerimiento de la Consellería de Educación, de destinar la parcela SEQ-1 a uso educativo, y para alcanzar la superficie mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento al haberse computado erróneamente, en la Alternativa Técnica, equipamiento de la red estructural. El equipamiento no educativo deberá calificarse como SRD (recreativo-deportivo).

	ZONIFICACIÓN PROPUESTA EN LA ALTERNATIVA TÉCNICA		ZONIFICACIÓN APROBADA EN EL ACUERDO DE PROGRAMACION	
	U.E. NÚM. 1	U.E. NÚM. 2	U.E. NÚM. 1	U.E. NÚM. 2
RES-UNI	-	27.360 M2S	27.360 M2S	-
RES-PLU	167.817 M2S (1)	-	128.451 M2S (1)	-
RES-ALT	181.108 M2S	-	181.108 M2S	-
HOTELERO	31.032 M2S	-	31.032 M2S	-
TERCIARIO-COMERCIAL	5.478 M2S	-	5.478 M2S	-
SED	-	-	22.464 M2S	-
SEQ (SRD)	51.253 M2S (2)	-	38.350 M2S (2)	-
ESPACIO LIBRE ZV	-	-	11.403 M2S (3)	-
VIARIO RV	163.714 M2S	3.923 M2S	165.652 M2S (4)	1.985 M2S
APARCAM. SAV	31.877 M2S	-	50.279 M2S (5)	-
SUMA PARCIAL	634.217 M2S	31.283 M2S	634.217 M2S	29.345 M2S
SISTS. ESTS. ADSCRITOS	350.000 M2S	-	350.000 M2S	-
SUMA	984.217 M2S	31.283 M2S	984.217 M2S	29.345 M2S

(3). Fue necesario incluir parte de los espacios libres en la zonificación del sector al objeto de cumplir la exigencia de la ficha de planeamiento del sector PP-26, que imposibilitaba computar todo el espacios libre en el parque litoral. Esta superficie obedecía al 25% de la exigible, porcentaje concordante con la previsión del expediente en tramitación sobre criterios interpretativos del Plan General.

(4). La superficie viaria propuesta para ambas unidades de ejecución fue rectificada para incorporar el viario que delimita por el norte la Unidad 2, vial que era necesario para una adecuada conexión de la Unidad 1 del sector con el resto de la red. Y

(5). La superficie destinada a aparcamientos fue incrementada para satisfacer las exigencias mínimas del Reglamento de Planeamiento en cuanto a dotación viaria.

1.2 Sobre la unidad de ejecución aprobada

En el mismo acuerdo de programación se delimitaba la Unidad de Ejecución número 1 incluyendo suelo externo al sector necesario para completar viario y la adecuada conexión al resto de la red viaria. La delimitación resultaba entonces la siguiente:

Parcelas lucrativas privadas; 346.069 m²s

Equipamientos; 60.814 m²s

Espacios libres; 11.403 m²s

Red viaria interna al sector; 215.126 m²s

Red viaria externa al sector; 47.831 m²s

Superficie Unidad Ejecución 1; 681.243 m²s

La red viaria interna resultaba disminuida en 805 m²s correspondientes a parte de la rotonda noreste cuya ejecución estaba adjudicada al PAI del sector PP-28 (215.931-805 m²s). Y la red exterior comprendía, entre otros suelos, 5.027 m²s, 2.679 m²s y 18.407 m²s correspondientes respectivamente a la rotonda de conexión con la CN.332 (entrada al

hospital comarcal), viario interior al PP-17 de conexión a la rotonda citada, y viario entre parques litorales (hasta el límite del sector PP-1).

1.3 sobre el cuadro de cargas aprobado

El cuadro de cargas aprobado respondía al siguiente esquema:

PEC o.urbaniz sin rotonda; 21.745.614,11 €

PEC o.urbaniz. rotonda conexión CN-332; 500.552,29 €

Honorarios técnicos sin rotonda; 783.035,98 €

Honorarios proyecto urb. Rotonda (1); 10.300,00 €

Honorarios seguimiento municipal (1); 40.784,64 €

Notaría, Registro, etc.; 372.627,50 €

Arqueología; 39.121,45 €

Costes financieros; 288.485,81 €

Gastos de gestión; 931.568,76 €

Canon ecológico (1); 104.069,69 €

Canon mejora litoral (1); 932.298,50 €

Canon urbanización S.E.E. (1); 414.925,00 €

Beneficio Agente Urbanizador; 2.313.896,60 €

Suma de cargas (sin IVA); 28.477.280,33 €

Previsión indemniz. (a concretar en P.Rep.); 120.202,42 €

(1) Estas cantidades deben ser abonadas al Ayuntamiento.

El PEC de las obras de urbanización, sin rotonda, obedecía a la oferta incluida en la proposición jurídico económica presentada por Corintio Urbana, S.L. una vez deducido el coste de la rotonda en la CN-332 (a precio medio de la oferta) y añadida la cantidad de 792.000 euros por la instalación de 44 grupos, de 4 contenedores subterráneos, para recogida de residuos sólidos.

2. Estudio del recurso de reposición.

2.1 Sobre la rotonda de conexión con la CN-332

Indicar primeramente que no resulta entendible ni asumible que un simple esquema de planta contenido en un plano a escala 1/2.000, de un anteproyecto global, se pretenda hacer valer sobre un proyecto de urbanización completo, detallado y específico de dicha rotonda.

De cualquier modo la inclusión en la presente Unidad de Ejecución de esta rotonda, y del vial de conexión con la misma a través del sector PP-17, es un aspecto que debe reconsiderarse dado que procede que sea ejecutada por el Agente Urbanizador de la Unidad de Ejecución número 1 del sector PP-17. De igual modo procede excluir una parte del vial norte (identificado como "I" en la Ordenanza sobre canon de urbanización del bulvar comarcal) que se ejecutará también por aquél Agente Urbanizador.

En el croquis anexo a este informe se han incorporado unos esquemas en los que se refleja la delimitación del sector PP-26 según el Plan General (croquis 1), la delimitación de la presente Unidad de Ejecución según el acuerdo de programación (croquis 2), y la nueva delimitación propuesta (croquis 3) en la que se aprecia que se han excluido las superficies viarias aludidas.

Consecuencia de esta menor superficie de viario a ejecutar, será una modificación del cuadro de cargas, tanto respecto al coste de las obras de urbanización a ejecutar, como de la partida correspondiente a canon de urbanización del bulvar comarcal.

Otro efecto será que siendo la ejecución de la rotonda indispensable para la adecuada conexión del sector con la red de infraestructura viaria, debe condicionarse la adjudicación del presente programa a la efectiva realización de esas obras por la otra Actuación.

2.1.1 nueva propuesta de delimitación de la unidad de ejecución

Fruto de la afectación al Programa de la Unidad de Ejecución número 1 del sector PP-17 de la construcción de la rotonda de conexión a la carretera nacional, procede eliminar de la Unidad de Ejecución aprobada para el presente PAI del sector PP-26 la superficie de esta rotonda, la del vial de conexión a la misma a través del PP-17, así como parte de la rotonda nor-occidental.

La superficie corregida de la Unidad de Ejecución será pues la siguiente:

Superficie bruta del sector PP-26; 663.562 m²s

A deducir parte sup. Unidad de Ejecución número 2; - 29.345 m²s

A deducir parte rotonda noreste incluida en PP-26 (K); - 805 m²s

A ded. parte rotonda noroeste incluida en UE1 PP-17 (G); - 197 m²s

Semivial norte (al oeste de zona BC-1) (vial I); + 4.480 m²s

Semivial norte (al este de zona BC-1) (vial J); + 5.297 m²s

Completar rotonda nor-occidental (G); + 427 m²s

Semivial oeste (H); + 2.522 m²s

Semivial y semirrotonda, al este; + 5.963 m²s

Viaro entre parques litorales (hasta PP-1); + 18.407 m²s

Superficie Unidad de Ejecución número 1; 670.311 m²s

En cuanto a zonificación, la Unidad de Ejecución se desglosa en las siguientes superficies:

Parcelas lucrativas privadas; 346.069 m²s

Equipamientos; 60.814 m²s

Espacios libres; 11.403 m²s

Red viaria interna al sector; 214.929 m²s

Red viaria externa al sector; 37.096 m²s

Superficie Unidad Ejecución 1: 670.311 m²s

La edificabilidad total que corresponde a esta Unidad de Ejecución número 1 es de 346.539 m²c, restando 8.208 m²c para la Unidad de Ejecución número 2.

2.1.2 sobre la ordenanza de canon de urbanización del bulevard comarcal

La eliminación del viario adscrito al PAI del sector PP-17 implica una menor superficie de viales afectos por la Ordenanza del bulevard comarcal a ejecutar por la presenta Unidad de Ejecución. En consecuencia variará el importe de este canon, que se calculará en base a los datos que constan en la tabla que se acompaña.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 4 de la Ordenanza de referencia, esta menor superficie de viario a ejecutar se debe traducir en la cantidad de 1.102.358,40 euros (a razón de 62,40 €/m²); cantidad que, destinada a compensar programas excedentarios de superficie a urbanizar, deberá ser abonada al Ayuntamiento, por el Agente Urbanizador, en el plazo de un mes desde la fecha del acuerdo que se adopte sobre la subrogación instada.

IDENTIFICACIÓN INFRAESTRUCTURA	SUPERFICIE PREVISTA	SUPERF. INCLUIDA EN LA UNIDAD	DIFERENCIAS
BULEVAR A+B+D+E	27.398 M2	0	- 27.398 M2
ROTONDA G	490 M2	722 M2	+ 232 M2
VIAL H	2.522 M2	5.044 M2	+ 2.522 M2
VIAL I	6.508 M2	9.038 M2	+ 2.530 M2
VIAL J	5.265 M2	10.518 M2	+ 5.253 M2
SEMIROTONDA K2	805 M2	0	- 805 M2
	42.988 M2	25.322 M2	- 17.666 M2

2.2 Sobre las exigencias de dotaciones y estándares

Respecto a la necesidad de mayor superficie de dotacional procede dejar sentado previamente que la potestad de planeamiento, y en el caso de la red secundaria, corresponde exclusivamente a esta Administración municipal, ni siquiera a la autonómica; por lo que menos compete al Agente Urbanizador aunque sí puede plantear propuestas.

Siendo indiscutible la improcedencia de computar equipamientos de la red primaria para justificar la dotación de estándares, la deficiencia debe ser subsanada siguiendo el criterio municipal, sin que pueda el aspirante a Agente Urbanizador imponer al Ayuntamiento su ubicación concreta.

Por su parte la necesaria previsión de zona verde es una exigencia contenida en la Ficha de planeamiento del Plan General, documento elaborado por los mismos redactores de esta Alternativa Técnica. En cuanto a su situación procede remitirse a lo ya expuesto sobre la competencia sobre potestad del planeamiento, y en este como en el caso anterior la ubicación planteada en el informe técnico y aprobada por el Ayuntamiento se estima más adecuada desde el punto de vista técnico.

En cuanto a la mayor necesidad de superficie viaria no procede computar el vial que discurre por los parques litorales por cuanto no discurre por el interior del sector, exigencia que resulta necesaria de conformidad al artículo 2 del anexo al Reglamento de Planeamiento.

2.3 Sobre la zonificación en la manzana R-16

En el acuerdo de aprobación se indica que "esta manzana, delimitada por las calles "D" e "I", de 57.441 m²s, se destinará a los usos dotacional, de aparcamientos y espacios libres (de norte a sur, respectivamente, y en el caso de los aparcamientos también en batería perimetralmente a esa manzana) en las superficies mínimas necesarias para alcanzar estándares (9.561 m², 18.402 m² y 11.403 m², respectivamente). La edificabilidad se redistribuirá entre zonas igualmente calificadas".

Siendo que la suma de estas superficies no alcanza la totalidad de esa manzana procede matizar aquél punto del acuerdo aclarando que se debe distribuir entre 18.075 m²s destinados a uso "Res-PLU", 18.402 m²s destinados a aparcamientos SAV (incluso perimetralmente a la manzana), 9.561 m²s destinados a equipamiento recreativo deportivo SRD, y 11.403 m²s de espacios libres (distribuida esta zonificación de norte a sur de la anterior manzana R-16).

2.4 Sobre la incidencia del convenio para la mejora del litoral

El punto séptimo del acuerdo de programación establece que "los límites del sector se acomodarán a los que resulten del Parque Litoral según el instrumento que se redacte para la ordenación del mismo, en cumplimiento del convenio suscrito por este Ayuntamiento con el Ministerio de Medio Ambiente y Generalitat Valenciana. Si de la ordenación de este elemento estructural se derivasen modificaciones para el Plan Parcial, el Urbanizador presentará, a su costa, el correspondiente Plan Parcial de Mejora, que no alterará los aprovechamientos fijados por el Plan General."

Entiende el recurrente que debe matizarse el acuerdo de tal modo que proporcione la mínima seguridad jurídica necesaria, aspecto que sí podría justificar la estimación parcial de esta alegación. También sería procedente sustituir la alusión a "límites del sector" por la de "condiciones del Programa"

2.5 Sobre el coeficiente de intercambio para el pago en terrenos

Se aduce por el interesado que si las cargas de urbanización se incrementaron en un 7,86%, el porcentaje de retribución en suelo debería verse incrementado en la misma cantidad, pasando del 41,50% al 44,76%.

Contiene la propuesta el error de considerar que el cálculo del porcentaje es la relación entre valor del suelo y el coste de la actuación urbanizadora, cuando ello no es así. En teoría se trata de la relación entre el coste de urbanización y el valor del suelo más urbanización.

De cualquier modo el porcentaje de retribución no es de necesaria justificación aritmética, y se basa en datos que si bien cabe cuantificar más o menos aproximadamente en el caso de las cargas de urbanización, no resulta así con el valor del suelo, que carece de justificación adecuada. Por ello se estima más conveniente no alterar el porcentaje incluido en la oferta que discutir sobre el valor del suelo, que no se considera conforme.

2.6 Sobre costes repercutibles

Obviando la alusión a la rotonda, por haberse ya tratado, sólo cabe decir que el coste de instalación de 44 grupos de contenedores por 792.000 euros más IVA (más de 130 millones de pts.) se estima ajustado; que el defecto indicado de superficie viaria de bulevard comarcal a urbanizar obedece simplemente a la aplicación de la Ordenanza para imposición de canon de urbanización del bulevard comarcal; y que los honorarios previstos en el acuerdo de programación son igualmente acertados.

2.7 Modificaciones en el cuadro de cargas de urbanización

La menor ejecución de superficie viaria (10.932 m²s) en el desarrollo de esta Unidad implica necesariamente una modificación del presupuesto a incluir en el cuadro de cargas de urbanización. Teniendo en cuenta que en el acuerdo de programación se establecía la cifra de 20.953.614,11 euros (excluida la cantidad de 792.000 euros para contenedores enterrados) como P.E.C. para urbanizar una superficie viaria de 257.930 m²s (sin la rotonda) y 11.403 m²s de espacio libre,

siendo ahora estas superficies de 252.025 m²s y 11.403 m²s, respectivamente, el P.E.C. a considerar en el cuadro de cargas ascendería a 21.276.280,62 euros (incluso coste de los contenedores).

Los honorarios por seguimiento municipal se reducen en esa proporción, si bien no se estima necesario reducir los honorarios y otros conceptos.

Por supuesto, desaparecen las cargas correspondientes a la ejecución de la rotonda; y el último concepto que sufre variación es el ya comentado del canon de urbanización del bulvar comarcal.

Las cargas totales, a falta de concretar las indemnizaciones, ascienden a la cantidad de 28.183.647,70 euros, sin considerar IVA, por lo que siendo la edificabilidad de la Unidad de 346.539 m²c, la repercusión sería de 81,33 euros²c (sin incluir IVA ni el incremento del 7% según al artículo 71.3 de la LRAU en caso de elección de pago en metálico).

2.8 Sobre la retasación de cargas

En el acuerdo de programación se indica que sólo serán admisibles retasaciones de cargas encajables en los supuestos previstos en el artículo 67.3 de la LRAU. Al contrario de lo que aduce el recurrente no parece adecuado especificar ahora ningún supuesto concreto.

2.9 Sobre la adjudicación de derechos de propietarios minoritarios

En relación con la alegación presentada procede matizar el punto doce del acuerdo de programación en el sentido de que lo expuesto en él no mermará las facultades reconocidas a propietarios y Agente Urbanizador en la legislación urbanística (artículo 70.E de la LRAU).

3. Conclusiones y propuesta

La aceptación parcial de algunas de las alegaciones planteadas, que no afectan al contenido esencial del acuerdo de programación, y la necesidad de excluir de este Programa la ejecución de la rotonda de conexión a la CN-332 y del viario igualmente adjudicado al sector PP-17, provoca la necesaria alteración del acuerdo de programación adoptado el pasado 3 de abril de 2003.

Resultando que el Recurso de Reposición estudiado se ha planteado conjuntamente a la solicitud de subrogación en la condición de Agente Urbanizador, que ya ha sido informada favorablemente, procedería adoptar el siguiente acuerdo:

Primero. Modificar el acuerdo de Programación de la Unidad de Ejecución número 1 del sector PP-26, que quedará redactado del siguiente modo:

Uno. Acordar provisionalmente la programación por gestión indirecta del sector PP-26, "Casino", para desarrollar la Alternativa Técnica propuesta por Edificaciones Calpe, S.A. (Edicsa).

Dos. El acuerdo de programación queda condicionado al informe que ha de emitir la División de Recursos Hidráulicos, de la Coput, en relación con la previsión y el tratamiento de aguas residuales, cuyo contenido se considerará integrante del presente acuerdo de programación.

Tres. Deberá presentarse un documento refundido del Plan Parcial al objeto de:

- Adecuar la normativa para incluir articulado que, contenido en el informe técnico emitido el 17 de marzo de 2003, regula la implantación de las edificaciones sobre el terreno y la ejecución de aterrazamientos en el interior de las parcelas, así como la utilización de los espacios bajo cubierta.

- La manzana calificada como "SEQ-1", se destinará en su totalidad a uso educativo, calificándose como "SED". El resto de equipamientos del sector se calificarán como recreativos-deportivo "SRD".

- La manzana delimitada por las calles "D" e "I", "R-16" de 57.441 m²s, se debe distribuir entre 18.075 m²s destinados a uso "Res-PLU", 18.402 m²s destinados a aparcamientos SAV (incluso perimetralmente a la manzana), 9.561 m²s destinados a equipamiento recreativo deportivo SRD, y 11.403 m²s de espacios libres (distribuida esta zonificación de norte a sur de dicha manzana R-16).

Cuatro. Esta nueva documentación rectificadora del Plan Parcial será ajustada a la Ordenanza de presentación de

documentos (en formatos papel e informático), acomodada a los puntos anteriores que definen la ordenación modificada.

Cinco. La Unidad de Ejecución número 2 queda delimitada exclusivamente por las manzanas RES-21 y RES-22 y el viario "N" que las separa, quedan el total ancho del vial norte de dichas manzanas integrado en la Unidad 1.

Seis. La Unidad de Ejecución 1 comprenderá una superficie de 670.311 m²s y abarca el ámbito delimitado por el Plan para el sector PP-26, deduciendo la Unidad de Ejecución número 2, la parte de rotonda nororiental cuya ejecución fue encomendada al Programa del sector PP-28, y parte del vial norte y rotonda noroeste incluidas en la Unidad de Ejecución número 1 del sector PP-17. A ello se añaden el resto del semivial norte, que se comparte con el sector PP-17, el semivial oeste y parte de la rotonda situada en la esquina nor-oeste que enlaza esos dos viales anteriores, el semivial y semirrotonda ubicados al este del sector, y el viario que discurre por los parques litorales que conecta la parcela hotelera con el resto del sector y que continúa hasta el sector PP-1. Este ámbito de actuación es deficitario en 17.666 m² de viario respecto al que le corresponde urbanizar de acuerdo a la Ordenanza sobre canon de urbanización del bulvar comarcal. Por ello se incluye en el cuadro la cantidad que debe abonarse por este concepto.

Cualquier variación en las superficie a urbanizar implicará la reconsideración de cargas y canon de urbanización al alza o baja, según se trate, de acuerdo con los criterios contenidos en el informe técnico.

Siete. Las condiciones del Programa se acomodarán a las que resulten del Parque Litoral según el instrumento que se redacte para la ordenación del mismo, en cumplimiento del convenio suscrito por este Ayuntamiento con el Ministerio de Medio Ambiente y Generalitat Valenciana. La ordenación de este elemento estructural no afectará a la viabilidad ni a los plazos de ejecución del presente Programa; y si se derivasen modificaciones para la ordenación, el Urbanizador presentará, a su costa, el correspondiente Plan Parcial de Mejora que no alterará los aprovechamientos fijados por el Plan General.

Ocho. Las cargas de urbanización, en euros y a falta de IVA, del Programa serán las siguientes:

PEC obras urbanización; 21.276.280,62 €

Honorarios técnicos; 783.035,98 €

Honorarios seguimiento municipal (1); 39.904,39 €

Notaría, Registro, etc.; 372.627,50 €

Arqueología; 39.121,45 €

Costes financieros; 288.485,81 €

Gastos de gestión; 931.568,76 €

Canon ecológico (1); 104.069,69 €

Canon mejora litoral (1); 932.298,50 €

Canon urbanización bulvar comarcal (2); 1.102.350,40 €

Beneficio Agente Urbanizador 2.313.896,60 €

Suma de cargas (sin IVA); 28.183.647,70 €

Previsión indemniz. (a concretar en P.Rep.); 120.202,42 €

(1) Estas cantidades serán abonadas al Ayuntamiento.

(2) Esta cantidad se abonará al Ayuntamiento en el primer mes desde la adjudicación.

En las obras de urbanización queda incluido el presupuesto necesario (792.000 €) para dotar al sector de 44 grupos, de 4 contenedores subterráneos cada uno, para recogida de residuos sólidos.

El importe de las indemnizaciones se concretará en el Proyecto de Reparcelación.

No se considerarán retasaciones de cargas que no resulten encajables en los supuestos previstos en el artículo 67.3 de la LRAU.

Nueve. Se fija el modo de retribución al urbanizador en suelo, a razón de un porcentaje de intercambio del 41,50% en el caso general. Caso de optarse por el abono en metálico de las cargas de urbanización, la repercusión media, a falta de ajustes en el cuadro de liquidación provisional, será de 87,02 euros/m²c, cantidad que no incluye el IVA pero sí el incremento del 7% previsto en el artículo 71.3 de la LRAU para el caso de sustitución de la modalidad de pago.

Diez. El Proyecto de Urbanización, rectificado, visado y ajustado a la P.J.E. presentada, al presupuesto de indicado en este acuerdo y directrices contenidas en el acuerdo de programación, deberá aportarse en el plazo de tres meses desde la firma del Convenio. Contendrá la subsanación de las deficiencias a las que se alude en el informe técnico, y ello además de las indicaciones que surgan de la redacción del Proyecto de Urbanización, que deberá consensuarse previamente a su presentación con los técnicos municipales, y de las incidencias provocadas por la modificación en la ordenación que se propone.

Once. El calendario de la Actuación será el siguiente:

- Presentación de la documentación actual visada: 1 mes desde el presente acuerdo, y siempre antes de la firma del Convenio urbanístico.
- Depósito de garantía de promoción y firma del Convenio Urbanístico: 2 meses desde el presente acuerdo.
- Presentación del Plan Parcial refundido: 2 meses desde el presente acuerdo.
- Presentación del Proyecto de Urbanización adaptado a directrices municipales: 3 meses desde firma del Convenio.
- Presentación del Proyecto de Reparcelación: 3 meses desde aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Inicio de obras de urbanización: 3 meses desde aprobación Proyecto de Reparcelación.
- Duración de las obras de urbanización: 24 meses.

Doce. No resulta aceptable la propuesta de adquisición de excedentes al Ayuntamiento. Esta administración abonará en metálico las cuotas correspondientes a todas las parcelas de las que resulte adjudicatario por cualquier concepto. El Ayuntamiento será adjudicatario de los derechos que correspondan a propietarios registrales que no alcanzan la magnitud suficiente para resultar beneficiarios de parcela (bien propia o en proindiviso), sin perjuicio de las facultades que la LRAU otorga a Agente Urbanizador y propietarios.

Trece. Las obras se ejecutarán de acuerdo con el presupuesto aprobado incluido en el cuadro de cargas, al que deberá ajustarse el Proyecto de Urbanización, no admitiéndose revisión de precios planteada en la P.J.E.

Catorce. El Programa se adjudica, de acuerdo con el artículo 51 de la LRAU, condicionado a la efectiva ejecución de la rotonda de conexión con la carretera nacional que debe ejecutar el urbanizador de la Unidad de Ejecución número 1 del sector PP-17, y del vial de conexión de la presente actuación con dicha rotonda.

Quince. Facultar al Alcalde-Presidente para cuantos realizar cuantas gestiones y actos de trámite sean necesarios en desarrollo del presente Programa de Actuación Integrada.

Dieciséis. Toda la documentación requerida se presentará adecuada a la Ordenanza para presentación de expedientes de urbanismo aprobada por este Ayuntamiento.

Segundo. Las modificaciones descritas en el punto anterior son independientes de qué mercantil sea Agente Urbanizador del presente Programa.

Tercero. Aceptar la solicitud de subrogación de la mercantil Edificaciones Calpe, S.A. en el puesto de Agente Urbanizador, advirtiéndole que el incumplimiento de los plazos en cuanto a la documentación a presentar y firma del convenio dará lugar a que se le tenga por desistido en su derecho al entenderse que no acepta las condiciones de programación. ..."

Por medio de la presente formulo la siguiente propuesta de acuerdo al pleno de la corporación:

Primero. Modificar el acuerdo de Programación de la Unidad de Ejecución número 1 del sector PP-26, que quedará redactado del siguiente modo:

Uno. Acordar provisionalmente la programación por gestión indirecta del sector PP-26, "Casino", para desarrollar la Alternativa Técnica propuesta por Edificaciones Calpe, S.A. (Edicsa).

Dos. El acuerdo de programación queda condicionado al informe que ha de emitir la División de Recursos Hidráulicos, de la COPUT, en relación con la previsión y el tratamiento de aguas residuales, cuyo contenido se considerará integrante del presente acuerdo de programación.

Tres. Deberá presentarse un documento refundido del Plan Parcial al objeto de:

- Adecuar la normativa para incluir articulado que, contenido en el informe técnico emitido el 17 de marzo de 2003, regula la implantación de las edificaciones sobre el terreno y la ejecución de aterrazamientos en el interior de las parcelas, así como la utilización de los espacios bajo cubierta.

- La manzana calificada como "SEQ-1", se destinará en su totalidad a uso educativo, calificándose como "SED". El resto de equipamientos del sector se calificarán como recreativos-deportivo "SRD".

- La manzana delimitada por las calles "D" e "I", "R-16" de 57.441 m²s, se debe distribuir entre 18.075 m²s destinados a uso "Res-PLU", 18.402 m²s destinados a aparcamientos SAV (incluso perimetralmente a la manzana), 9.561 m²s destinados a equipamiento recreativo deportivo SRD, y 11.403 m²s de espacios libres (distribuida esta zonificación de norte a sur de dicha manzana R-16).

Cuatro. Esta nueva documentación rectificada del Plan Parcial será ajustada a la Ordenanza de presentación de documentos (en formatos papel e informático), acomodada a los puntos anteriores que definen la ordenación modificada.

Cinco. La Unidad de Ejecución número 2 queda delimitada exclusivamente por las manzanas RES-21 y RES-22 y el viario "N" que las separa, quedan el total ancho del vial norte de dichas manzanas integrado en la Unidad 1.

Seis. La Unidad de Ejecución 1 comprenderá una superficie de 670.311 m²s y abarca el ámbito delimitado por el Plan para el sector PP-26, deduciendo la Unidad de Ejecución número 2, la parte de rotonda nororiental cuya ejecución fue encomendada al Programa del sector PP-28, y parte del vial norte y rotonda noroeste incluidas en la Unidad de Ejecución número 1 del sector PP-17. A ello se añaden el resto del semivial norte, que se comparte con el sector PP-17, el semivial oeste y parte de la rotonda situada en la esquina nor-oeste que enlaza esos dos viales anteriores, el semivial y semirrotonda ubicados al este del sector, y el viario que discurre por los parques litorales que conecta la parcela hotelera con el resto del sector y que continúa hasta el sector PP-1. Este ámbito de actuación es deficitario en 17.666 m² de viario respecto al que le corresponde urbanizar de acuerdo a la Ordenanza sobre canon de urbanización del bulvar comarcal. Por ello se incluye en el cuadro la cantidad que debe abonarse por este concepto.

Cualquier variación en las superficies a urbanizar implicará la reconsideración de cargas y canon de urbanización al alza o baja, según se trate, de acuerdo con los criterios contenidos en el informe técnico.

Siete. Las condiciones del Programa se acomodarán a las que resulten del Parque Litoral según el instrumento que se redacte para la ordenación del mismo, en cumplimiento del convenio suscrito por este Ayuntamiento con el Ministerio de Medio Ambiente y Generalitat Valenciana. La ordenación de este elemento estructural no afectará a la viabilidad ni a los plazos de ejecución del presente Programa; y si se derivasen modificaciones para la ordenación, el urbanizador presentará, a su costa, el correspondiente Plan Parcial de Mejora que no alterará los aprovechamientos fijados por el Plan General.

Ocho. Las cargas de urbanización, en euros y a falta de IVA, del Programa serán las siguientes:

- PEC obras urbanización; 21.276.280,62 €
- Honorarios técnicos; 783.035,98 €
- Honorarios seguimiento municipal (1); 39.904,39 €
- Notaría, Registro, etc.; 372.627,50 €
- Arqueología; 39.121,45 €
- Costes financieros; 288.485,81 €
- Gastos de gestión; 931.568,76 €
- Canon ecológico (1); 104.069,69 €
- Canon mejora litoral (1); 932.298,50 €
- Canon urbanización bulvar comarcal (2); 1.102.350,40 €
- Beneficio Agente Urbanizador 2.313.896,60 €
- Suma de cargas (sin IVA); 28.183.647,70 €
- Previsión indemniz. (a concretar en P.Rep.); 120.202,42 €

(3) Estas cantidades serán abonadas al Ayuntamiento.

(4) Esta cantidad se abonará al Ayuntamiento en el primer mes desde la adjudicación.

En las obras de urbanización queda incluido el presupuesto necesario (792.000 €) para dotar al sector de 44 grupos, de 4 contenedores subterráneos cada uno, para recogida de residuos sólidos.

El importe de las indemnizaciones se concretará en el Proyecto de Reparcelación.

No se considerarán retasaciones de cargas que no resulten encajables en los supuestos previstos en el artículo 67.3 de la LRAU.

Nueve. Se fija el modo de retribución al urbanizador en suelo, a razón de un porcentaje de intercambio del 41,50% en el caso general. Caso de optarse por el abono en metálico de las cargas de urbanización, la repercusión media, a falta de ajustes en el cuadro de liquidación provisional, será de 87,02 euros/m²c, cantidad que no incluye el IVA pero sí el incremento del 7% previsto en el artículo 71.3 de la LRAU para el caso de sustitución de la modalidad de pago.

Diez. El Proyecto de Urbanización, rectificado, visado y ajustado a la P.J.E. presentada, al presupuesto de indicado en este acuerdo y directrices contenidas en el acuerdo de programación, deberá aportarse en el plazo de tres meses desde la firma del Convenio. Contendrá la subsanación de las deficiencias a las que se alude en el informe técnico, y ello además de las indicaciones que surgan de la redacción del Proyecto de Urbanización, que deberá consensuarse previamente a su presentación con los técnicos municipales, y de las incidencias provocadas por la modificación en la ordenación que se propone.

Once. El calendario de la Actuación será el siguiente:

- Presentación de la documentación actual visada: 1 mes desde el presente acuerdo, y siempre antes de la firma del Convenio urbanístico.

- Depósito de garantía de promoción y firma del Convenio Urbanístico: 2 meses desde el presente acuerdo.

- Presentación del Plan Parcial refundido: 2 meses desde el presente acuerdo.

- Presentación del Proyecto de Urbanización adaptado a directrices municipales: 3 meses desde firma del Convenio.

- Presentación del Proyecto de Reparcelación: 3 meses desde aprobación del Proyecto de Urbanización.

- Inicio de obras de urbanización: 3 meses desde aprobación Proyecto de Reparcelación.

- Duración de las obras de urbanización: 24 meses.

Doce. No resulta aceptable la propuesta de adquisición de excedentes al Ayuntamiento. Esta administración abonará en metálico las cuotas correspondientes a todas las parcelas de las que resulte adjudicatario por cualquier concepto. El Ayuntamiento será adjudicatario de los derechos que correspondan a propietarios registrales que no alcanzan la magnitud suficiente para resultar beneficiarios de parcela (bien propia o en proindiviso), sin perjuicio de las facultades que la LRAU otorga a Agente Urbanizador y propietarios.

Trece. Las obras se ejecutarán de acuerdo con el presupuesto aprobado incluido en el cuadro de cargas, al que deberá ajustarse el Proyecto de Urbanización, no admitiéndose revisión de precios planteada en la P.J.E.

Catorce. El Programa se adjudica, de acuerdo con el artículo 51 de la LRAU, condicionado a la efectiva ejecución de la rotonda de conexión con la carretera nacional que debe ejecutar el urbanizador de la Unidad de Ejecución número 1 del sector PP-17, y del vial de conexión de la presente actuación con dicha rotonda.

Quince. Facultar al Alcalde-Presidente para cuantos realizar cuantas gestiones y actos de trámite sean necesarios en desarrollo del presente Programa de Actuación Integrada.

Dieciseis. Toda la documentación requerida se presentará adecuada a la Ordenanza para presentación de expedientes de urbanismo aprobada por este Ayuntamiento.

Segundo. Las modificaciones descritas en el punto anterior son independientes de qué mercantil sea Agente Urbanizador del presente Programa.

Tercero. Aceptar la solicitud de subrogación de la mercantil Edificaciones Calpe, S.A. en el puesto de Agente Urbanizador, advirtiéndole que el incumplimiento de los plazos en cuanto a la documentación a presentar y firma del convenio dará lugar a que se le tenga por desistido en su derecho al entenderse que no acepta las condiciones de programación.

Cuarto. Dar traslado del presente acuerdo a las mercantiles afectadas, a los efectos de que tengan conocimiento de la subrogación efectuada."

Se acuerda por:

11 votos a favor del Partido Popular: (don José Miguel Llorca Senabre, doña Dolores Such Nogueroles, don Pedro Alemany Pérez, don Amadeo Sánchez Martínez, doña Josefa Alemany Ponsoda, don Marcos M. Santapau López, don Marcos E. Zaragoza Mayor, don José María Béjar Escámez, doña Beatriz A. Llinares Izquierdo, don Isidro Cantó Cano, doña María del Rosario Escrig Llinares), 6 votos en contra del Partido Socialista Obrero Español: (don Jaime Ramis Soriano, don Gaspar Lloret Valenzuela, don Josep M. Llorca i Llorca, doña Josepa María Escortell Llorca, doña Dolores Piró Herranz, doña Isabel Vicenta Perona Alitte), 1 abstención del Bloc Nacionalista Valencià: (don Vicent Serra Seva), 1 voto en contra de Iniciativa Independiente: (don Pedro Lloret Llinares).

Primero. Modificar el acuerdo de Programación de la Unidad de Ejecución número 1 del sector PP-26, que quedará redactado del siguiente modo:

Uno. Acordar provisionalmente la programación por gestión indirecta del sector PP-26, "Casino", para desarrollar la Alternativa Técnica propuesta por Edificaciones Calpe, S.A. (Edicsa).

Dos. El acuerdo de programación queda condicionado al informe que ha de emitir la División de Recursos Hidráulicos, de la Coput, en relación con la previsión y el tratamiento de aguas residuales, cuyo contenido se considerará integrante del presente acuerdo de programación.

Tres. Deberá presentarse un documento refundido del Plan Parcial al objeto de:

- Adecuar la normativa para incluir articulado que, contenido en el informe técnico emitido el 17 de marzo de 2003, regula la implantación de las edificaciones sobre el terreno y la ejecución de aterrazamientos en el interior de las parcelas, así como la utilización de los espacios bajo cubierta.

- La manzana calificada como "SEQ-1", se destinará en su totalidad a uso educativo, calificándose como "SED". El resto de equipamientos del sector se calificarán como recreativos-deportivo "SRD".

- La manzana delimitada por las calles "D" e "I", "R-16" de 57.441 m²s, se debe distribuir entre 18.075 m²s destinados a uso "Res-PLU", 18.402 m²s destinados a aparcamientos SAV (incluso perimetralmente a la manzana), 9.561 m²s destinados a equipamiento recreativo deportivo SRD, y 11.403 m²s de espacios libres (distribuida esta zonificación de norte a sur de dicha manzana R-16).

Cuatro. Esta nueva documentación rectificada del Plan Parcial será ajustada a la Ordenanza de presentación de documentos (en formatos papel e informático), acomodada a los puntos anteriores que definen la ordenación modificada.

Cinco. La Unidad de Ejecución número 2 queda delimitada exclusivamente por las manzanas RES-21 y RES-22 y el viario "N" que las separa, quedan el total ancho del vial norte de dichas manzanas integrado en la Unidad 1.

Seis. La Unidad de Ejecución 1 comprenderá una superficie de 670.311 m²s y abarca el ámbito delimitado por el Plan para el sector PP-26, deduciendo la Unidad de Ejecución número 2, la parte de rotonda nororiental cuya ejecución fue encomendada al Programa del sector PP-28, y parte del vial norte y rotonda noroeste incluidas en la Unidad de Ejecución número 1 del sector PP-17. A ello se añaden el resto del semivial norte, que se comparte con el sector PP-17, el semivial oeste y parte de la rotonda situada en la esquina nor-oeste que enlaza esos dos viales anteriores, el semivial y semirrotunda ubicados al este del sector, y el viario que discurre por los parques litorales que conecta la parcela hotelera con el resto del sector y que continúa hasta el sector

PP-1. Este ámbito de actuación es deficitario en 17.666 m² de viario respecto al que le corresponde urbanizar de acuerdo a la Ordenanza sobre canon de urbanización del bulevar comarcal. Por ello se incluye en el cuadro la cantidad que debe abonarse por este concepto.

Cualquier variación en las superficie a urbanizar implicará la reconsideración de cargas y canon de urbanización al alza o baja, según se trate, de acuerdo con los criterios contenidos en el informe técnico.

Siete. Las condiciones del Programa se acomodarán a las que resulten del Parque Litoral según el instrumento que se redacte para la ordenación del mismo, en cumplimiento del convenio suscrito por este Ayuntamiento con el Ministerio de Medio Ambiente y Generalitat Valenciana. La ordenación de este elemento estructural no afectará a la viabilidad ni a los plazos de ejecución del presente Programa; y si se derivasen modificaciones para la ordenación, el Urbanizador presentará, a su costa, el correspondiente Plan Parcial de Mejora que no alterará los aprovechamientos fijados por el Plan General.

Ocho. Las cargas de urbanización, en euros y a falta de IVA, del Programa serán las siguientes:

PEC obras urbanización; 21.276.280,62 €
Honorarios técnicos; 783.035,98 €
Honorarios seguimiento municipal (1); 39.904,39 €
Notaría, Registro, etc.; 372.627,50 €
Arqueología; 39.121,45 €
Costes financieros; 288.485,81 €
Gastos de gestión; 931.568,76 €
Canon ecológico (1); 104.069,69 €
Canon mejora litoral (1); 932.298,50 €
Canon urbanización bulevar comarcal (2); 1.102.350,40 €
Beneficio Agente Urbanizador 2.313.896,60 €
Suma de cargas (sin IVA); 28.183.647,70 €
Previsión indemniz. (a concretar en P.Rep.); 120.202,42 €
(5) Estas cantidades serán abonadas al Ayuntamiento.

(6) Esta cantidad se abonará al Ayuntamiento en el primer mes desde la adjudicación.

En las obras de urbanización queda incluido el presupuesto necesario (792.000 €) para dotar al sector de 44 grupos, de 4 contenedores subterráneos cada uno, para recogida de residuos sólidos.

El importe de las indemnizaciones se concretará en el Proyecto de Reparcelación.

No se considerarán retasaciones de cargas que no resulten encajables en los supuestos previstos en el artículo 67.3 de la LRAU.

Nueve. Se fija el modo de retribución al urbanizador en suelo, a razón de un porcentaje de intercambio del 41,50% en el caso general. Caso de optarse por el abono en metálico de las cargas de urbanización, la repercusión media, a falta de ajustes en el cuadro de liquidación provisional, será de 87,02 euros/m²c, cantidad que no incluye el IVA pero sí el incremento del 7% previsto en el artículo 71.3 de la LRAU para el caso de sustitución de la modalidad de pago.

Diez. El Proyecto de Urbanización, rectificado, visado y ajustado a la P.J.E. presentada, al presupuesto de indicado en este acuerdo y directrices contenidas en el acuerdo de programación, deberá aportarse en el plazo de tres meses desde la firma del Convenio. Contendrá la subsanación de las deficiencias a las que se alude en el informe técnico, y ello además de las indicaciones que surgan de la redacción del Proyecto de Urbanización, que deberá consensuarse previamente a su presentación con los técnicos municipales, y de las incidencias provocadas por la modificación en la ordenación que se propone.

Once. El calendario de la Actuación será el siguiente:

- Presentación de la documentación actual visada: 1 mes desde el presente acuerdo, y siempre antes de la firma del Convenio urbanístico.
- Depósito de garantía de promoción y firma del Convenio Urbanístico: 2 meses desde el presente acuerdo.
- Presentación del Plan Parcial refundido: 2 meses desde el presente acuerdo.

- Presentación del Proyecto de Urbanización adaptado a directrices municipales: 3 meses desde firma del Convenio.

- Presentación del Proyecto de Reparcelación: 3 meses desde aprobación del Proyecto de Urbanización.

- Inicio de obras de urbanización: 3 meses desde aprobación Proyecto de Reparcelación.

- Duración de las obras de urbanización: 24 meses.

Doce. No resulta aceptable la propuesta de adquisición de excedentes al Ayuntamiento. Esta administración abonará en metálico las cuotas correspondientes a todas las parcelas de las que resulte adjudicatario por cualquier concepto. El Ayuntamiento será adjudicatario de los derechos que correspondan a propietarios registrales que no alcanzan la magnitud suficiente para resultar beneficiarios de parcela (bien propia o en proindiviso), sin perjuicio de las facultades que la LRAU otorga a Agente Urbanizador y propietarios.

Trece. Las obras se ejecutarán de acuerdo con el presupuesto aprobado incluido en el cuadro de cargas, al que deberá ajustarse el Proyecto de Urbanización, no admitiéndose revisión de precios planteada en la P.J.E.

Catorce. El Programa se adjudica, de acuerdo con el artículo 51 de la LRAU, condicionado a la efectiva ejecución de la rotonda de conexión con la carretera nacional que debe ejecutar el urbanizador de la Unidad de Ejecución número 1 del sector PP-17, y del vial de conexión de la presente actuación con dicha rotonda.

Quince. Facultar al Alcalde-Presidente para cuantos realizar cuantas gestiones y actos de trámite sean necesarios en desarrollo del presente Programa de Actuación Integrada.

Dieciséis. Toda la documentación requerida se presentará adecuada a la Ordenanza para presentación de expedientes de urbanismo aprobada por este Ayuntamiento.

Segundo. Las modificaciones descritas en el punto anterior son independientes de qué mercantil sea Agente Urbanizador del presente Programa.

Tercero. Aceptar la solicitud de subrogación de la mercantil Edificaciones Calpe, S.A. en el puesto de Agente Urbanizador, advirtiéndole que el incumplimiento de los plazos en cuanto a la documentación a presentar y firma del convenio dará lugar a que se le tenga por desistido en su derecho al entenderse que no acepta las condiciones de programación.

Cuarto. Dar traslado del presente acuerdo a las mercantiles afectadas, a los efectos de que tengan conocimiento de la subrogación efectuada ..."

Contra los expresados acuerdo podrá interponer recurso potestativo de reposición ante este órgano en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la fecha de la inserción del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, o bien recurso Contencioso – administrativo ante la Sala de lo Contencioso – Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados igualmente desde el día siguiente a la fecha de la inserción del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.

Durante el mes de agosto no correrá el plazo para interponer recurso Contencioso – Administrativo.

Ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime procedente.

Así mismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 59 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, que dispone que los Planes entran plenamente en vigor, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley estatal 7/1985, de 2 de abril, y el artículo 176 del Reglamento de Planeamiento Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, se hace público que el Plan Parcial del Sector PP-26 "Casino" del P.G.O.U. de Villajoyosa, contiene el siguiente apartado normativo que se transcribe:

B) Documentación normativa

Normas urbanísticas:

Determinaciones carácter general

Artículo 1. Sector de Planeamiento.

En el correspondiente Plano de delimitación se grafía el sector de suelo urbanizable, delimitado basándose en el

artículo 20 LRAU y el 17 del R.P., y el Plan General, a desarrollar mediante el presente Plan Parcial.

Artículo 2. Previsiones del Programa de Actuación Integrada.

El Plan Parcial asumirá la ejecución de su parte de sistemas generales estructurales para la conexión con la estructura urbana del Plan General y que se concretan en los planos de ordenación estructural y en las Fichas de Planeamiento.

Artículo 3. Parámetros de aprovechamiento generales.

Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: suelo urbanizable no pormenorizado
Calificación del suelo: uso turístico extensivo

Superficie bruta: 663.562 m²

Sistemas estructurales adscritos: 350.000 m²

Sistemas estructurales externos: 124.742 m²

Superficie computable del sector (scs): 1.013.562 m²

Índice de edificabilidad bruta (ieb): 0.35 m² c / m²

Aprovechamiento total: 354.747 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.3116 m² c / m²

Densidad: 30viv / ha

Usos globales: turístico y Residencial /Terciario en planta baja.

Se admite el uso hotelero

Artículo 4. Sistemas estructurales.

El presente Plan Parcial recoge las prescripciones que el documento de Revisión del Plan General define con relación al sistema estructural de dotaciones públicas que refleja las determinaciones del artículo 17 LRAU, necesarias para su integración con el resto del territorio municipal. En los Planos de la Ordenación Estructural, y en las fichas de Planeamiento se especifica que tramos de la misma se ejecutarán a cargo del Sector de Planeamiento.

Artículo 5. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas tendrán por objeto la urbanización, edificación y uso del suelo, tanto público como privado en el ámbito del Plan Parcial.

Artículo 6. Norma aplicable.

Las presentes Normas Urbanísticas son un resumen de aquellas del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa, que desarrolla este sector y es por lo que se recurrirá a aquellos documentos de modo subsidiario para aspectos no recogidos en estas Ordenanzas.

A. Uso y tipologías

Artículo 7. Usos.

El uso global previsto es Turístico y Residencial /Terciario en planta baja.

Se admite el uso hotelero

Usos residenciales: los usos residenciales son los propios de la vivienda que, tal y como se define en el Anexo III de las Normas de Habitabilidad vigentes, constituye aquel espacio destinado a uso autónomo compuesto de un conjunto de espacios de uso privado y delimitado, existiendo conexión propia entre todos ellos sin necesidad de atravesar áreas de uso comunitario. que permite el desarrollo de las siguientes funciones humanas: Acceso y desplazamiento, relación y ocio, ingestión de alimentos, preparación de alimentos, limpieza de las cosas, formación y trabajo, descanso, e higiene personal.

A los efectos de la regulación establecida en el Plan, los usos residenciales se clasifican en:

- Vivienda colectiva, entendiéndose por tal la edificación que se destina a varias unidades de vivienda, accesibles a través de elementos de la misma de uso comunitario y que se regula por la legislación sobre propiedad horizontal.

- Vivienda unifamiliar, entendiéndose por tal la edificación destinada exclusivamente a una única unidad de vivienda, con las variantes tipológicas de aislada, pareada o adosada, por tanto su acceso no se produce a través de elementos comunes de la edificación, sino desde el espacio público o exterior de la parcela, que si podrán ser comunitarios.

El Plan establece los usos residenciales permitidos para cada zona de ordenación pormenorizada.

Usos terciarios: los usos terciarios son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios en general o suministro de mercancías al público.

A los efectos de la regulación establecida en el Plan, conviene distinguir los siguientes:

- Comercio: distinguiendo.

- Comercio al por mayor o almacenamiento.

- Comercio al detalle, distinguiendo pequeño comercio y grandes superficies.

- Oficinas.

- Espectáculos públicos y actividades recreativas.

- Hostelería (restaurantes, bares, cafeterías, locales de pública concurrencia, etc.).

Las definiciones relativas a la categoría de comercio, se atenderán a las clasificaciones establecidas en la Ley de Comercio vigente (Ley 8/1986). La implantación de grandes superficies de venta al detalle, se sujetará a lo previsto en la legislación sectorial vigente, Ley 8/1.986 y Decreto 256/1.994, de 20 de diciembre.

Usos turísticos: los usos turísticos son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios de residencia temporal, y los complementarios a ella aparejados.

A los efectos de la regulación establecida en el Plan, conviene distinguir los siguientes:

- Establecimientos turísticos (hoteles, pensiones, hostales, apartoteles, campamentos turísticos, etc.).

Multipropiedad (edificaciones usadas en tiempo compartido, no sometidas al régimen de propiedad horizontal).

Los usos compatibles son:

Se admiten los dotacionales

Usos prohibidos son:

Se prohíbe el uso industrial

Artículo 8. Implantación de los usos en las edificaciones.

Los usos de la edificación se dispondrán, básicamente en tres niveles de compatibilidad de usos, por lo que para otras combinaciones será preciso, además de cumplir las condiciones generales de compatibilidad, la redacción de un Estudio de Detalle previo donde se arbitren las medidas urbanísticas correctoras para no producir disfunciones en su entorno. Los usos dotacionales públicos se admiten en cualquier situación, y los dotacionales privados previa tramitación de un Estudio de Detalle que justifique su emplazamiento, accesibilidad, y dotación de aparcamientos.

Nivel a. Todas las plantas se destinan a uso residencial, inclusive la planta baja, siendo compatible la prestación de servicios profesionales que no impliquen afluencia importante de público, como los despachos profesionales, consultas médicas y oficinas que no superen los 125 metros cuadrados de superficie útil.

Nivel b. Se destinan las plantas de piso a uso residencial o turístico, y la baja a uso terciario y actividades clasificadas 1 y 2, siendo compatible ampliar este uso a la planta primera, o inversamente el residencial o turístico ubicarlo en planta baja. En el primer caso tendrán acceso exclusivo directo e inmediato desde la vía pública, inclusive los locales que se prolonguen más allá de la profundidad edificable ocupando el espacio interior de las manzanas

Nivel c. Se destinan todas las plantas a uso turístico exclusivamente

Las plantas de sótano podrán destinarse a todo tipo de actividad comprendida en cualquiera de los usos permitidos en la zona de que se trate, siempre que, las características de la edificación permitan que dicha actividad sea susceptible de cumplir todas las normas específicas que le sean de aplicación.

En la parcela hotelera solo se admite el nivel c

Artículo 9. Zonas de Ordenación.

Se establecen cuatro zonas de ordenación denominadas RES, que albergará, utilizando las nomenclaturas del Reglamento de Zonas Edificación Abierta, en tipología de bloque exento.

Z-2: zona turístico - residencial Unifamiliar (2 alturas)

Z-3: zona turístico - residencial Bloque bajo (4 alturas)

Z-4: zona turístico - residencial Bloque alto (9 alturas)

Además se ha previsto la parcela hotelera (HOT).

Z-1: zona hotelera Bloque Volumetría Específica (3 alturas)

El coeficiente terciario de la Zona 4 se dispondrá obligatoriamente conformando bandeja comercial en planta baja recayendo al vial estructural (Calle B) con una profundidad máxima de 15 M.

En el número máximo de viviendas no se contabilizarán como tales los apartamentos turísticos sujetos a su reglamentación sectorial y afines, ni las residencias colectivas. Los estudios (de un solo dormitorio con cocina y baño propios) se contabilizarán a razón de 1 vivienda por cada 2 unidades residenciales de este tipo. Los apartamentos residenciales (de dos dormitorios con cocina y baño propios) se contabilizarán a razón de 3 viviendas por cada 4 unidades residenciales de este tipo. Las mismas reglas son aplicables a chalets cuya capacidad de albergue no supere los dos dormitorios.

B. Edificación abierta

Artículo 10. Edificación abierta.

Es aquella en la que la edificación se configura por los siguientes valores de los parámetros básicos:

Parcela: El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, la dimensión mínima de la parcela edificable.

Disposición de la edificación en la parcela: La edificación se separará de los linderos u otras edificaciones, la distancia mínima que el Plan define para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta.

La totalidad de las plantas de la edificación verificará la distancia de separación a los linderos. Dicha separación se medirá desde los elementos de la edificación que se encuentren más próximos al lindero (incluidos los todos los elementos ornamentales y funcionales: aleros, balcones, pérgolas, etc.).

Los vuelos son libres dentro del volumen circunscrito definido por los retranqueos, el aprovechamiento objetivo, y en su caso las alineaciones y alturas determinadas gráficamente.

No obstante el Plan ordena pormenorizadamente algunos sectores de suelo urbanizable, fijando la posición de la edificación de manera obligatoria, en cuyo caso operaría el retranqueo nulo entre dos propiedades cuando la parcela adjudicada no sea capaz de albergar el bloque de edificación entero.

Asimismo, el Plan fija en determinadas zonas de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, el porcentaje máximo permitido de ocupación de la edificación respecto de la superficie de la parcela, que no podrá exceder del setenta por ciento de la misma en suelo urbano.

La longitud máxima de fachada no superará en ningún caso 120 metros.

La proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 50 metros.

El treinta por ciento de la parcela deberá estar ajardinada.

Aprovechamiento objetivo: El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, el aprovechamiento objetivo unitario máximo permitido, expresado en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo de parcela.

En el suelo urbanizable cuando se determine la posición y altura de la edificación, la ocupación (la profundidad edificable), será indicativa, y se concretará en la repartición al adjudicarse los aprovechamientos, de manera conjunta para cada manzana.

Se computará como superficie construida el cien por cien de los espacios privativos, el cincuenta por ciento de las terrazas cubiertas o plantas bajas diáfanas, y no lo harán las partes de la edificación situadas bajo la planta baja o sobre la planta de cubierta, ni los elementos comunes de circulación hasta un máximo del diez por ciento del total.

Plantas de la edificación: El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 1,50 metros respecto de la rasante del espacio público y/o al plano equidistante 1,50 metros del terreno natural en un ochenta por ciento de su superficie.

Altura de la edificación: El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, el número máximo, obligatorio o mínimo de plantas permitido.

Podrá autorizarse una planta técnica por encima de la baja.

Condiciones estéticas de las edificaciones: Los elementos verticales ciegos de cerramiento de la parcela sobre

los linderos con el espacio público o con otras parcelas se podrán disponer hasta una altura máxima de 1,50 metros respecto de la rasante de la acera o del terreno natural, respectivamente y 2,00 metros en un diez por ciento de cada lindero. A partir de esa altura no podrán ser ciegos, hasta un límite total máximo de 3,00 metros.

Toda unidad residencial dispondrá de un local específico para lavar y tender la ropa de al menos 2,00 metros cuadrados, protegido de las vistas desde los espacios públicos, libres de parcela o comunitarios.

Grados: Mediante la especificación del grado de la edificación abierta EA se resumen y combinan los parámetros más importantes:

Artículo 11. Edificación por volumetría específica.

Es aquella en la que la edificación se configura por los siguientes valores de los parámetros básicos:

Parcela: El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de volumetría específica, la dimensión mínima de la parcela edificable.

Disposición de la edificación en la parcela: El emplazamiento de la edificación en la parcela se definirá, para cada manzana comprendida en una zona de ordenación pormenorizada de tipología de volumetría específica, mediante el correspondiente Estudio de Detalle. El Plan, no obstante, prevé en algunos casos unos límites máximos para el emplazamiento de la edificación en la parcela.

Los vuelos son libres dentro del volumen circunscrito definido por los retranqueos, el aprovechamiento objetivo, y en su caso las alineaciones y alturas determinadas gráficamente en el Plan o en el Estudio de Detalle.

Asimismo, el Plan fija en determinadas zonas de ordenación pormenorizada de tipología de volumetría específica, el porcentaje máximo permitido de ocupación de la edificación respecto de la superficie de la parcela.

La longitud máxima de fachada no superará en ningún caso 120 metros.

La proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 50 metros.

El treinta por ciento de la parcela deberá estar ajardinada.

Aprovechamiento objetivo: El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de volumetría específica, el aprovechamiento objetivo unitario máximo permitido, expresado en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo de parcela.

Se computará como superficie construida el cien por cien de los espacios privativos, el cincuenta por ciento de las terrazas cubiertas o plantas bajas diáfanas, y no lo harán las partes de la edificación situadas bajo la planta baja o sobre la planta de cubierta, ni los elementos comunes de circulación hasta un máximo del diez por ciento del total.

Plantas de la edificación: El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 1,50 metros respecto de la rasante del espacio público y/o al plano equidistante 1,50 metros del terreno natural en un ochenta por ciento de su superficie.

Altura de la edificación: La altura máxima de la edificación se definirá, para cada manzana comprendida en una zona de ordenación pormenorizada de tipología de volumetría específica, mediante el correspondiente Estudio de Detalle. El Plan, no obstante, prevé en algunos casos unos límites máximos para la altura de la edificación.

Podrá autorizarse una planta técnica por encima de la baja.

Condiciones estéticas de las edificaciones: Los elementos verticales ciegos de cerramiento de la parcela sobre los linderos con el espacio público o con otras parcelas se podrán disponer hasta una altura máxima de 1,50 metros respecto de la rasante de la acera o del terreno natural, respectivamente y 2,00 metros en un diez por ciento de cada lindero. A partir de esa altura no podrán ser ciegos, hasta un límite total máximo de 3,00 metros.

Toda unidad residencial dispondrá de un local específico para lavar y tender la ropa de al menos 2,00 metros cuadrados, protegido de las vistas desde los espacios públicos, libres de parcela o comunitarios.

Grados: mediante la especificación del grado de la volumetría específica VE se identifica su homólogo de la edificación abierta, del que conserva la mayoría de los parámetros, excepto los alterados mediante el Estudio de Detalle.

Artículo 12. Usos o utilización de los espacios bajo cubierta en las edificaciones

En edificios de vivienda colectiva, espacios para uso de las viviendas del edificio. Estos espacios quedarán emplazados bajo cubierta de la edificación, es decir, no podrán sobresalir de la envolvente configurada por las pendientes máximas del 35%, y serán accesibles exclusivamente desde espacios comunes de circulación. La superficie de estos espacios bajo cubierta, en la parte cuya altura supere los 1,50 metros y en los casos de edificación abierta y volumetría específica, será considerada espacio privativo y en consecuencia computada a efectos de edificabilidad. De existir huecos de iluminación y/o ventilación no superarán en superficie el 3% de la de cada espacio adicional (excluida la de altura inferior a 1,50 metros)

C. Elementos y reservas de suelo dotacional

Artículo 13. Uso dotacional.

Usos dotacionales: son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios y satisfacción de necesidades, individuales o colectivas, de la población, de hecho o de derecho, y cuya titularidad podrá ser tanto pública como privada. Conviene distinguir los siguientes:

- Red viaria (RV)
- Espacios libres (L)
- Cultural-docente (DE)
- Sanitario-asistencial (TD)
- Recreativo-deportivo (RD)
- Administrativo (AD)
- Infraestructuras y servicios urbanos (instalaciones técnicas, compañías concesionarias, etc.) (ID)
- Aparcamientos (AV)

Si la dotación pertenece a la red estructural (o primaria), se encabezará con el prefijo P, y si se incluyen en la ordenación pormenorizada (o secundaria), irán precedidos con una S.

El régimen de estándares, denominaciones, y destino de los mismos es el del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la LRAU.

Artículo 14. Espacios Libres.

El sistema de espacios libres comprende el suelo que se destina a las actividades al aire libre de expansión, juego, reposo, relación, que la población puede desarrollar en espacios no edificados, de uso y dominio público y de libre acceso peatonal.

En estas áreas se admiten pequeñas edificaciones de uso colectivo al servicio de estas áreas con las siguientes limitaciones:

- El total de edificaciones no superará un porcentaje de ocupación mayor del 5% de la superficie del área (2% en los parques litorales).
- La altura máxima de las construcciones será de una planta y 4 metros.
- La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al asoleamiento y vistas del área.

Si el espacio libre pertenece a la red estructural (o primaria), se encabezará con el prefijo P, y si se incluye en la ordenación pormenorizada (o secundaria), irá precedido con una S.

Así mismo existen espacios libres, de dominio y uso privados, normalmente en áreas de vegetación existentes, que no podrán ser ocupados por la edificación.

Artículo 15. Equipamientos.

El sistema de equipamientos comprende el suelo que se destina a usos colectivos al servicio de toda la población en el que se diferencian las siguientes dotaciones:

- Cultural-docente (DE)
- Sanitario-asistencial (TD)
- Recreativo-deportivo (RD)
- Administrativo (AD)

- Infraestructuras y Servicios urbanos (instalaciones técnicas, compañías concesionarias, etc.) (ID)

Si la dotación pertenece a la red estructural (o primaria), se encabezará con el prefijo P, y si se incluye en la ordenación pormenorizada (o secundaria), irá precedida con una S.

No obstante, y en virtud del procedimiento arbitrado en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, podrá intercambiarse el uso de los distintos equipamientos. La edificación en estas áreas se condiciona en todo caso a las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos, al respeto de los valores ambientales y paisajísticos y a su integración tipológica en el área en la que se ubican, cumpliendo además las siguientes condiciones:

B) En suelo urbanizable pormenorizado

Se regirán por las condiciones edificatorias y tipologías que se establezcan en la ordenación pormenorizada para el sector, o el correspondiente Plan Parcial modificativo, siendo su aprovechamiento neto el promedio del mismo, y en caso de preceder su implantación al desarrollo del sector, se regulará por la normativa del suelo no urbanizable (artículo 7 de la Ley 4/92).

C) En suelo urbanizable no pormenorizado.

Se regirán por las condiciones edificatorias y tipologías que se establezcan en el correspondiente Plan Parcial, y en caso de preceder su implantación al desarrollo del sector, se regulará por la normativa del suelo no urbanizable (artículo 7 de la Ley 4/92).

Artículo 16.- Condiciones de los aparcamientos en los Planes Parciales.

En todo Plan Parcial de uso residencial o turístico debe haber más de una plaza de aparcamiento por vivienda, apartamento, chalet, estudio o unidad de edificación, fuera de la superficie estrictamente viaria.

La situación de estas plazas, fuera de la superficie susceptible de utilización viaria, deben realizarse dentro de las parcelas o en zonas de aparcamiento delimitadas específicamente por el Plan y pueden ser públicas o privadas.

Para Planes Parciales de usos distintos a los expresados, en tanto en cuanto no se desarrolle reglamentariamente la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, las reservas serán análogas a las exigidas por el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 17.- Condiciones de los aparcamientos en los edificios.

Los aparcamientos pueden situarse en planta baja y sótanos de los edificios, en los espacios libres de las parcelas, en el subsuelo de los patios de manzana, o en edificio independiente.

Con carácter general se eximirá de esta dotación a las parcelas existentes de superficie inferior a 300 metros cuadrados en las que no puede inscribirse un círculo de 15 metros de diámetro.

Dónde así lo prescriba el Plan, se ajardinará obligatoriamente la cubierta de los aparcamientos.

Respecto de las condiciones de diseño de los aparcamientos se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91).

Artículo 18.- Previsión de los aparcamientos en los edificios.

En edificios de vivienda colectiva o plurifamiliar se reservará una plaza cada 100 metros cuadrados construidos, y como mínimo una por vivienda.

En edificios de vivienda unifamiliar dos plazas por vivienda.

En edificios destinados a oficinas y almacenamiento (o producción), una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie útil dedicadas a oficinas o despachos, o a almacenes, talleres o industrias.

En usos terciarios, cuando su superficie exceda de 400 metros cuadrados, una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados de superficie construida.

En los usos turísticos, una plaza por cada cuatro habitaciones o por cada dos apartamentos.

Para el resto de los usos no especificados y susceptibles de pública concurrencia, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

En suelo urbano con tipología de edificación cerrada, la obligatoriedad de previsión de aparcamientos en los edificios se limita a una sola planta de sótano, aunque no se alcance el número mínimo de plazas requerido para los usos a que se destine conforme a los párrafos anteriores.

Régimen urbanístico estudios de detalle y proyectos de urbanización

Artículo 19. Necesidad de Estudio de Detalle. (Artículo 100 R.P.)

Se precisa la redacción de un Estudio de Detalle en la parcela hotelera por mandato del Plan General, al recogerlo así tanto la Ficha de Planeamiento como la tipología de la edificación (Volumetría Específica), procediendo este documento a precisar las condiciones de ordenación

Artículo 20. Proyectos de Urbanización. (Artículo 136 R.P.)

Los proyectos de Urbanización que se propongan en las alternativas técnicas de los Programas de Actuación Integrada, tendrán como referencia las calidades mínimas recogida en el Anexo de la Memoria Justificativa, sin perjuicio de proponer otras soluciones distintas que las mejoren, y sean aceptadas por el Ayuntamiento.

Artículo 21. Incentivación de las reservas y transferencias de aprovechamientos.

Se establece un mecanismo incentivador de las cesiones anticipadas, mediante las reservas de aprovechamiento por los titulares de los suelos dotacionales, tanto los primarios como los secundarios, que no precisen ser reparcelados para su utilización pública, fundamentalmente los ubicados en suelo urbano, y los estructurales externos en el urbanizable.

A los titulares que reserven estos aprovechamientos (artículo 77 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística), les será reconocido el derecho preferencial, por riguroso orden en la efectiva reserva de aprovechamiento, para su materialización en las Unidades de Ejecución que vayan siendo gestionadas.

A los titulares de sistemas estructurales no adscritos a ningún sector se les reconocerá el aprovechamiento tipo promedio de estos suelos, especificado en el cuadro de gestión del A. tipo.

A los efectos de determinar la paridad entre suelos de distinta clasificación, situación y aprovechamiento, se tomarán como coeficientes de homogeneización, los recogidos en memoria justificativa.

No obstante en el presente Plan Parcial se establecen las siguientes reglas para beremar las transferencias efectuadas en el plazo de un año antes de la tramitación del documento:

1. Tendrán preferencia las más cercanas al Sector como los PQL-10/9/8

2. Tendrán preferencia las efectuadas por propietarios adheridos a la Agrupación de Interés Urbanístico.

Artículo 22. Canon Ecológico Uno por Cinco.

Por cada cinco metros cuadrados de techo edificable que se solicite construir, se deberá plantar un árbol en los grandes espacios libres públicos (Parques Urbanos y Litorales), o montes públicos.

El Ayuntamiento redactará los correspondientes Proyectos de Plantación, Regeneración y Reforestación, que someterá a la autorización de la Consellería de Medio Ambiente, los priorizará en función de la situación urbanística y disponibilidad del suelo, adecuando las especies, el porte y el momento idóneo de la plantación a cada lugar, estableciéndose un procedimiento adecuado al régimen de cada suelo, con las siguientes directrices, que se podrá desarrollar reglamentariamente en una ordenanza municipal:

Suelo urbano (Actuaciones Aisladas). - El peticionario de la licencia de obras, adjuntará a la documentación de la misma el justificante de la liquidación del canon equivalente a la valoración de la plantación a realizar, o alternatively, con la garantía urbanística pertinente, durante el tiempo que dure la construcción de la edificación, justificará que mediante la intervención de los viveros colaboradores del Ayuntamiento, se ha procedido a la efectiva plantación del arbolado.

Suelo urbanizable (Actuaciones Integradas). - En el caso del suelo urbanizable, el sujeto afecto al canon será el Urbanizador, carga que resolverá de una sola vez para todo el aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, durante los dos primeros años de vigencia del Programa, incluyendo en el Proyecto de Urbanización la partida específica que recoja

esta plantación, que será independiente de las obligaciones de urbanizar y ajardinar los espacios libres que integran la Unidad de Ejecución, tanto estructurales como secundarios.

Artículo 23. Referencias altimétricas: nivel de implantación de la urbanización interna de parcela.

Es el parámetro que sirve para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización interna de parcela y en función de ella la de la edificación. Sólo es de aplicación a suelos clasificados como urbanos o urbanizables; en el caso de suelos no urbanizables ese nivel será el del terreno natural de la parcela.

El nivel de implantación de la urbanización interna de la parcela (nivel de terreno acabado) podrá conseguirse con movimientos de tierras tales que los aterrazamientos resultantes no sobrepasen la superficie límite de implantación que se concreta como la paralela, y situada a 1,50 metros por encima, de la alabeada definida por las rasantes oficiales de los espacios públicos que delimitan la manzana. No existirá más de 2,50 metros de desnivel entre aterrazamientos contiguos ni más de 1,50 metros respecto al espacio público colindante, y en cualquier parte de todos ellos deberá ser inscribible un círculo de 3 metros de diámetro. El terreno en contacto con la edificación será siempre el del borde de alguno/s de estos aterrazamientos.

Las obras de movimiento de tierras para definir la urbanización interna de parcela son obligatorias en el caso de que el terreno natural de las parcelas sobrepase la superficie límite de implantación.

En el proyecto de edificación deberán incorporarse los planos de implantación de la urbanización interna (con las cotas de los distintos aterrazamientos) y de la edificación (cotas de los diferentes niveles de las plantas baja y sótano), y el de topografía actual de parcela y cotas de las rasantes en los espacios públicos colindantes a la manzana; todos ellos referidos a un mismo origen y levantados por medios topográficos.

En el caso de imposibilidad manifiesta de cumplir las referencias altimétricas, se deberá solicitar la previa aprobación de un estudio de implantación en el que justificando aquella dificultad se permitiría un mayor desnivel entre aterrazamientos interiores.

E. FICHAS DE ZONA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: 1 EDIFICACIÓN VOLUMETRÍA ESPECÍFICA (GRADO 13)		CÓDIGO: HOT
MUNICIPIO: LA VILA JOIOSA		PLAN: PP 26 CASINO
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TURÍSTICO-RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS NIVEL c

Uso DOMINANTE	Uso COMPATIBLES	Uso INCOMPATIBLES
HOTEL	TERCIARIO - COMERCIAL DOTACIONAL	INDUSTRIAL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

PARAMETROS URBANÍSTICOS GRADO 13 + ESTUDIO DE DETALLE			
PARCELA	POSICIÓN de la edificación		
Parcela mínima	PARCELA	Distancia mínima al lindero frontal	10 M.
Frente mínimo de parcela	50 M.	Distancia mínima al resto de	10 M.
Círculo inscrito mínimo	40 M.	Separación mínima entre	10 M.
		Los vuelos respetarán	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,80 M ² c/M ²	Número máximo de plantas	PB + 2
Coefficiente de ocupación	35%	Aticos	NO
Se concretarán en la		Semisótanos	NO
		Sótanos	SI
Uso DOTACIONAL	0'50 M ² c/M ²	Cuerpos volados (Respetando	SI
Uso DOTACIONAL	50%		

OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: SECCION SEPTIMA PLAN GENERAL

ZONA	MANZANA	DESCRIPCIÓN GRÁFICA	PARCELA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: 2 EDIFICACIÓN ABIERTA (GRADO 6)		CÓDIGO: RES UNI
MUNICIPIO: LA VILA JOIOSA		PLAN: PP 26 CASINO
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TURISTICO-RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS NIVEL a/c		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	DOTACIONAL	INDUSTRIAL
	HOTEL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
		TERCIARIO-COMERCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS GRADO 6			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	800 M2	Distancia mínima al linde frontal	5 M
Frete mínimo de parcela	20 M	Distancia mínima al resto de	5 M
Círculo inscrito mínimo	15 M	Separación mínima entre	10 M
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,30 M2c/M2	Número máximo de plantas	PB +1
Coefficiente de ocupación	20%	Aticos	NO
		Semisótanos	NO
(Se concretarán en la		Sótanos	SI
Uso DOTACIONAL	0'50 M2c/M2	Cuerpos volados	SI
Uso DOTACIONAL	50%		

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: ARTICULO 10 R.P.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: 3 EDIFICACIÓN		CÓDIGO: RES B

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: 3 EDIFICACIÓN ABIERTA (GRADO 11)		CÓDIGO: RES B
MUNICIPIO: LA VILA JOIOSA		PLAN: PP 26 CASINO
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TURISTICO-RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS NIVEL a/b/c		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
TURISTICO	DOTACIONAL	INDUSTRIAL
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR		
HOTEL		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS GRADO 11			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	1000 M2	Distancia mínima al linde frontal	5 M
Frete mínimo de parcela	20 M	Distancia mínima al resto de	5 M
Círculo inscrito mínimo	15 M	Separación mínima entre	10 M
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,45 M2c/M2	Número máximo de plantas	PB +3
Coefficiente de ocupación	20%	Aticos	NO
		Semisótanos	NO
(Se concretarán en la		Sótanos	SI
Uso DOTACIONAL	0'50 M2c/M2	Cuerpos volados	SI
Uso DOTACIONAL	50%		

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: ARTICULO 10 R.P.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

CÓDIGO: RES A

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: 4 EDIFICACIÓN ABIERTA (GRADO 8)		CÓDIGO: RES A
MUNICIPIO: LA VILA JOIOSA		PLAN: PP 26 CASINO
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TURISTICO-RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS NIVEL a/b/c		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
TURISTICO	TERCIARIO - COMERCIAL	INDUSTRIAL
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	DOTACIONAL	
HOTEL		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS GRADO 8			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	2000 M2	Distancia mínima al linde frontal	7 M
Frete mínimo de parcela	40 M	Distancia mínima al resto de	7 M
Círculo inscrito mínimo	30 M	Separación mínima entre	14 M
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	1,439 M2c/M2	Número máximo de plantas	PB +8
Coefficiente de edificabilidad neta	1,314 M2c/M2	Aticos	NO
Coefficiente de edificabilidad neta	0,125 M2c/M2	Semisótanos	NO
Coefficiente de ocupación (35% - 15%	Sótanos	SI
(Se concretarán en la		Cuerpos volados	SI
Uso DOTACIONAL	0'50 M2c/M2		
Uso DOTACIONAL	50%		

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: ARTICULO 10 R.P.
Bandeja comercial en PB obligatoria en fachada del vial estructural principal (Calle B)
Ocupaciones máximas: RES=20%, TER=15%, TOTAL=35%
NOTA: En la parcela denominada TER-1 (uso terciario) se permitirá una ocupación del

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

Lo que hago público, a los efectos oportunos.
Villajoyosa, 5 de mayo de 2004.
El Alcalde, José Miguel Llorca Senabre.

0416838

EDICTO

Intentada y no practicada la notificación a los titulares de los vehículos que a continuación se relacionan, conforme a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999 de 14 de enero, mediante el presente Edicto se hace saber que los vehículos relacionados permanecen en el Depósito Municipal de este Ayuntamiento desde hace más de dos meses.

Y habiendo transcurrido dicho plazo desde que se inicio el depósito, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.1.a) del Texto Articulado de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, aprobado por Real Decreto Legislativo 339/90 de 2 de marzo, por el presente se requiere a dichos titulares para que en el plazo de 15 días, procedan a la retirada del vehículo indicado, advirtiéndole que si no lo hiciera se procederá a su tratamiento como residuo sólido urbano, siéndole de aplicación lo dispuesto en la vigente Ley 10/98 de Residuos.

Igualmente si no interesara la retirada del vehículo, sólo quedará exento de responsabilidad administrativo si lo cede a un gestor de residuos autorizado o lo entrega a este Ayuntamiento, debiendo en éste último caso personarse dentro del plazo indicado en las dependencias de esta Policía Local sitas en calle Polop al objeto de formalizar los trámites correspondientes. (artículo 32.2 de la Ley 10/98).

Vehículos Depositados:

Ford Sierra: M- 002351-NF. Expediente número 0128/04

Citroën BX 1.6: A-001249-AW. Expediente número 0145/04